

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他獨立顧問。

閣下如已將名下之豐盛控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



## Fullshare Holdings Limited

### 豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

### 須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

董事會函件載列於本通函第13至44頁。獨立董事委員會函件載列於本通函第45頁。獨立財務顧問函件（載有致獨立董事委員會及獨立股東之意見及建議）載列於本通函第46至72頁。

豐盛控股有限公司謹訂於二零一六年九月十二日下午三時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座25樓2526室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零一六年八月二十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	13
獨立董事委員會函件 .....	45
獨立財務顧問函件 .....	46
附錄一 – 土地物業之估值報告 .....	I-1
附錄二 – 一般資料 .....	II-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一六年七月四日內容有關（其中包括）該等交易之公告；
「資產」	指	酒店資產、別墅管理資產以及鄉村會所及度假村商店資產；
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「承擔負債」	指	(a) (就酒店業務以及鄉村會所及度假村商店業務而言) 工資、薪酬、獎金及福利（包括獎金、保留福利、長期及短期獎勵計劃、僱員股份計劃項下之配額、購股權計劃、影子股份或購股權計劃項下之權利）及任何其他應付或須向業務出售買方於緊接完成前所僱用之業務僱員提供之任何其他薪酬或福利（退休金福利除外）；及(b)於完成日期或之後到期（無論是否透過表現付款）酒店管理協議（倘適用）、管理服務協議（倘適用）及／或業務合約項下之所有責任，惟不包括就於完成前期間應付業務債權人之任何款項；
「授權」	指	其就酒店業務或鄉村會所及度假村商店業務（視乎情況而定）所附帶之批准、授權、同意、聲明、免除、許可證、准許或豁免及其附帶之任何條件，包括但不限於賣方A所持有之酒牌及排放商貿廢料之准許或賣方C所持有之酒牌（視乎情況而定）；
「澳元」	指	澳元，澳洲之法定貨幣；
「海濱土地出售協議」	指	買方D及賣方D就買賣土地物業D訂立之日期為二零一六年七月四日之土地出售協議；
「董事會」	指	董事會；

---

## 釋 義

---

- 「業務合約」 指 業務出售賣方與彼等之客戶或商品及服務之供應商於正常業務過程中訂立且於完成日期任何責任並無獲全面履行之任何合約、安排或承擔（就酒店業務而言，有關住宿及飲食；就別墅管理業務而言，有關別墅住宿；及就鄉村會所及度假村商店業務而言，有關租賃高爾夫球場及高爾夫相關產品），惟不包括(a)（就酒店業務及鄉村會所及度假村商店業務而言）與賣方A或賣方C（視情況而定）於緊接完成前所僱用之業務僱員訂立之任何僱用合約；及(b)與資產有關之任何協議；
- 「營業日」 指 並非星期六、星期日或澳洲維多利亞州墨爾本之銀行或公眾假期之日子；
- 「業務資料」 指 業務出售賣方就有關資產所擁有或使用或所使用與資產相關之所有資料，包括以下文件所載之資料：
- (a) 銀行賬簿、出售宣傳資料、市場研究報告、宣傳手冊及其他宣傳材料；
  - (b) 所有出售及購買記錄；
  - (c) 所有交易及財務記錄；
  - (d) 所有客戶及供應商之清單及文件；
  - (e) 所有業務計劃及出售預測；及
  - (f) 所有理念、專門知識、技術、系統、設計、規格、藍圖、圖標、模型、能力及設計之記錄；

---

## 釋 義

---

「業務知識產權」	指	賣方A於與酒店資產或其他資產有關之酒店業務獨家擁有及使用之(a)兩個業務名稱(「道格拉斯港蜃景喜來登度假村」及「Mirage Port Douglas Resort」)，(b)四個於澳洲註冊之商標，(c)其他知識產權，及(d)就違反與相關知識產權(無論於完成日期之前或之後發生)有關之任何權利而對第三方採取行動之權利；
「業務出售協議」	指	酒店業務出售協議、別墅管理業務出售協議以及鄉村會所及度假村商店業務出售協議；
「業務出售買方」	指	買方A、買方B及買方C之統稱；
「業務出售賣方」	指	賣方A、賣方B及賣方C之統稱；
「業務」	指	酒店業務、別墅管理業務及鄉村會所及度假村商店業務；
「本公司」	指	豐盛控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「該等控股股東」	指	本公司之控股股東，即季先生及Magnolia Wealth；
「鄉村會所」	指	位於鄉村會所所矗立土地上之高爾夫球場、會所及相關設施；
「鄉村會所業務」	指	賣方C經營鄉村會所及附屬設施之業務；

---

## 釋 義

---

「鄉村會所存貨」	指	(a)賣方C擁有的鄉村會所業務所買賣的貨品及可銷售存貨，包括(i)商品（包括服裝及配飾、紀念品及飾品）；(ii)辦公用品（惟有關辦公用品並不包含賣方C之公司資料）；及(iii)食品及飲料（包括酒精類飲料）；及(b)營運設備存貨（惟不包括於完成日期澳洲時間下午十一時五十九分鄉村會所業務所用之有關存貨），惟不包括由賣方C擁有但於進行鄉村會所業務時並無使用，或並非由賣方C擁有之任何物品或用品；
「鄉村會所及度假村商店業務」	指	鄉村會所業務及度假村商店業務之統稱；
「鄉村會所及度假村商店業務出售協議」	指	買方C與賣方C就買賣鄉村會所及度假村商店業務及鄉村會所及度假村商店資產訂立之日期為二零一六年七月四日之業務出售協議；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開藉以考慮及酌情批准（其中包括）該等交易之股東特別大會；
「產權負擔」	指	以抵押品、有擔保權益、優先權或信託安排或具有相同或相等效力之任何安排方式進行之任何押記、留置權、按揭、質押、分派，惟不包括任何所有權保留安排及於正常業務過程中產生之產權負擔；
「除外資產」	指	(a) 手頭現金；  (b) 於開展業務過程中就商品及服務所收取的款項；  (c) 土地物業E；及  (d) 土地物業F。

---

## 釋 義

---

「高爾夫球場契據」	指	MFS Bale Resorts Pty Ltd ACN 114 259 353 (作為賣方)、MFS Bale Resorts Pty Ltd ACN 114 259 353 (作為位於道格拉斯港蜃景喜來登度假村高爾夫球場之擁有人)及MFS Mirage Resorts Pty Ltd ACN 113 196 400 (作為MFS Port Douglas Land Development Trust (作為位於道格拉斯港蜃景喜來登度假村高爾夫球場之經營者)之受託人)於二零零六年六月二日或前後訂立之契據；
「高爾夫球場土地出售協議」	指	買方C及賣方C就買賣土地物業E訂立之日期為二零一六年七月四日之土地出售協議；
「商譽」	指	於及附帶於業務之商譽及業務出售買方之獨家權利 (倘業務出售賣方可授出該項權利並以此為限)以令彼等可接替業務出售賣方開展業務；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「酒店」	指	道格拉斯港蜃景喜來登度假村酒店，惟不包括參與別墅；
「酒店業務」	指	賣方A於土地物業F上經營酒店及任何配套設施之業務，而非管理及出租參與別墅之業務；
「酒店業務出售協議」	指	買方A與賣方A就買賣酒店業務及酒店資產訂立之日期為二零一六年七月四日之業務出售協議；

---

## 釋 義

---

「酒店契據」	指	Mirage Resorts Pty Ltd ACN 113 196 400、MFS Bale Resorts Pty Ltd ACN 114 259 353(作為賣方)、MFS Port Douglas Resorts Pty Ltd ACN 117 307 105(作為管理方)及Body Corporate for Bale Port Douglas Residential Community(業權計劃34781,作為法人團體)於二零零六年六月二日或前後訂立之契據;
「酒店土地出售協議」	指	買方A與賣方A就買賣土地物業F訂立之日期為二零一六年七月四日之土地出售協議;
「酒店管理協議」	指	管理方與酒店(已出讓予賣方A)之先前擁有人就酒店之管理及營運訂立之九份酒店管理協議(誠如酒店業務出售協議所列);
「酒店存貨」	指	(a)賣方A擁有的酒店業務所買賣的貨品及可銷售存貨,包括(i)商品(包括服裝及配飾、紀念品及飾品);(ii)辦公用品(惟有關辦公用品並不包含賣方A之公司資料);及(iii)食品及飲料(包括酒精類飲料);及(b)營運設備存貨(惟不包括於完成日期澳洲時間下午十一時五十九分酒店業務所用之有關存貨),惟不包括由賣方A擁有但於進行酒店業務時並無使用,或並非由賣方A擁有之任何物品或用品;
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成以向獨立股東提供意見而成立之獨立董事委員會;
「獨立財務顧問」	指	天財資本國際有限公司,根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團,即獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問;

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上放棄投票之股東（除季先生、施先生及其聯繫人士以外）；
「獨立估值師」	指	國富浩華（香港）諮詢評估有限公司，獨立物業估值師；
「知識產權」	指	(a)賣方A於酒店業務中所使用可能於世界任何地方存在或其申請正待批准之該等任何產品（不論註冊與否）之任何標誌、標示、式樣、專利、商標、服務標記、設計權、設計註冊、商標名稱、品牌名稱、版權、半導體及電路設計權及類似性質之任何保護權利或形式以及與該等權利有關之聲譽及商譽；(b)賣方A於酒店業務中所使用之任何業務名稱以及與該業務名稱有關之聲譽及商譽；及(c)與任何域名有關之聲譽及商譽；
「土地出售協議」	指	海濱土地出售協議、高爾夫球場土地出售協議及酒店土地出售協議之統稱；
「土地物業」	指	土地物業D、土地物業E及土地物業F之統稱；
「土地物業D」	指	位於昆士蘭州道格拉斯港道格拉斯港路地段88之土地，地盤面積約為15.7724公頃，不包括任何第三方物業；
「土地物業E」	指	位於昆士蘭州道格拉斯港之多塊土地，總地盤面積約為85.3603公頃，不包括任何第三方物業；
「土地物業F」	指	位於昆士蘭州道格拉斯港道格拉斯港路地段3之地盤面積約為9.697公頃之土地連同於其上矗立之酒店及購物中心，不包括任何第三方物業；
「最後實際可行日期」	指	二零一六年八月二十二日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期；

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「Magnolia Wealth」	指	Magnolia Wealth International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由季先生實益擁有；
「管理服務協議」	指	於賣方B與一幢參與別墅之業主訂立之別墅管理業務出售協議日期之現有管理服務協議，據此，參與別墅已或可由管理方獲得不時用作賓客住宿；
「管理方」	指	經營商及（倘文義許可或所需）酒店管理協議所指之各喜來登訂約方；
「季先生」	指	季昌群先生，董事會主席及執行董事；
「施先生」	指	施智強先生，一名執行董事；
「南京豐盛控股」	指	南京豐盛產業控股集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司；
「鄉村會所經營資產淨值」	指	經計及最近期刊發之鄉村會所業務月度管理賬目並根據鄉村會所及度假村商店業務出售協議內鄉村會所備考完成報表計算之總資產減總負債；
「酒店經營資產淨值」	指	經計及最近期刊發之酒店業務月度管理賬目並根據酒店業務出售協議內酒店備考完成報表計算之總資產減總負債；

---

## 釋 義

---

「度假村商店經營資產淨值」	指	經計及最近期刊發之度假村商店業務月度管理賬目並根據鄉村會所及度假村商店業務出售協議內度假村商店備考完成報表計算之總資產減總負債；
「營運設備」	指	由賣方A或賣方C（視情況而定）擁有及於酒店、鄉村會所或度假村商店（視情況而定）日常運營中所用、或擬使用之物品，包括制服、清潔用具、餐具、玻璃器皿、陶器以及食品及飲料用具、鍋、盤子及其他廚房用具、床單枕套、浴衣、毛毯、棉被、枕頭、桌布及其他棉紡織品以及園藝、辦公、洗衣、清潔及保養用品；
「經營商」	指	喜達屋亞太酒店企業有限公司；
「參與別墅」	指	根據該等賣方與該等別墅業主訂立之管理服務協議，該等賣方或管理方已獲得用作出租之酒店內之別墅及管理方已或可獲得不時用作酒店賓客住宿之別墅；
「廠房及設備」	指	於完成日期，擁有及用於酒店業務或鄉村會所及度假村商店業務（視乎情況而定）之廠房、設備、傢俱及裝修（誠如相關業務出售協議所列）；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「買方A」	指	Five Seasons VI (A) Pty. Ltd.，一間於澳洲成立之公司並為本公司之間接全資附屬公司；
「買方B」	指	Five Seasons VI (B) Pty. Ltd.，一間於澳洲成立之公司並為本公司之間接全資附屬公司；

---

## 釋 義

---

「買方C」	指	Five Seasons VI (C) Pty. Ltd.，一間於澳洲成立之公司並為本公司之間接全資附屬公司；
「買方D」	指	Five Seasons VI (D) Pty. Ltd.，一間於澳洲成立之公司並為本公司之間接全資附屬公司；
「翻新服務協議」	指	賣方A、賣方C、買方A及買方C之間就提供翻新服務而訂立之日期為二零一六年七月四日之服務協議；
「度假村商店業務」	指	賣方C之經營位於土地物業F之大堂及相關設施之業務，連同任何租約項下賣方C之權益（作為租約）；
「度假村商店存貨」	指	(a)由賣方C擁有之買賣度假村業務之良好及可出售存貨，包括(i)商品（包括服裝及配飾、紀念品及飾品）；(ii)辦公用品（惟有關辦公用品並不包含賣方C之公司資料）；及(iii)食品及飲料（包括酒精類飲料）；及(b)營運設備存貨（惟不包括於完成日期澳洲時間下午十一時五十九分度假村商店業務所用之存貨），惟不包括由賣方C擁有但於進行度假村商店業務時並無使用，或並非由賣方C擁有之任何物品或用品；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；

---

## 釋 義

---

「待銷存貨」	指	於完成當日，就酒店業務或鄉村會所及度假村商店業務（視乎情況而定），由賣方A或賣方C（視乎情況而定）擁有之消耗品、庫存、原材料、包裝及宣傳資料之存貨；
「該等交易」	指	業務出售協議、土地出售協議及翻新服務協議以及其項下擬進行之交易；
「交易文件」	指	(a) 酒店業務出售協議； (b) 別墅管理業務協議； (c) 鄉村會所及度假村商店業務出售協議； (d) 海濱土地出售協議； (e) 高爾夫球場土地出售協議； (f) 酒店土地出售協議；
「僱員轉崗」	指	於緊接完成前接納買方A或買方C（視乎情況而定）提出之聘用而由賣方A或賣方C（視乎情況而定）聘用之酒店業務或鄉村會所及度假村商店業務（視乎情況而定）之僱員；
「估值報告」	指	獨立估值師於二零一六年六月三十日刊發之有關土地物業估值之估值報告，其全文載於本通函附錄一；
「該等賣方」	指	賣方A、賣方B、賣方C及賣方D之統稱；
「賣方A」	指	Fullmarr Hotels NQ Pty Ltd（作為Fullmarr Hotels NQ Unit Trust之受託人），一間於澳洲成立之公司；

---

## 釋 義

---

「賣方B」	指	Fullmarr Management NQ Pty Ltd (作為Fullmarr Management NQ Unit Trust之受託人)，一間於澳洲成立之公司；
「賣方C」	指	Fullmarr Country Club NQ Pty Ltd ACN 147 455 098 (作為Fullmarr Country Club NQ Unit Trust之受託人)，一間於澳洲成立之公司；
「賣方D」	指	Fullmarr Properties NQ Pty Ltd ACN 146 971 208(作為Fullmarr Properties NQ Trust之受託人)，一間於澳洲成立之公司；
「別墅管理業務」	指	賣方B與別墅業主根據管理服務協議管理及出租參與別墅之業務，據此，參與別墅已或可由管理方不時用作賓客之住宿；
「別墅管理業務 出售協議」	指	買方B與賣方B就買賣別墅管理業務及別墅管理資產訂立之日期為二零一六年七月四日之業務出售協議；及
「%」	指	百分比。



**Fullshare Holdings Limited**

**豐盛控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

執行董事：

季昌群先生 (主席)

施智強先生

王波先生

非執行董事：

丘鉅淙先生

獨立非執行董事：

劉智強先生

鄒小磊先生

曾細忠先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

金鐘夏慤道18號

海富中心1座

25樓2526室

**須予披露及關連交易**

**緒言**

謹此提述(i)該公告；(ii)本公司日期為二零一六年一月五日之內幕消息公告，內容有關兩項可能收購澳洲項目；及(iii)本公司所刊發日期為二零一六年四月二十一日之公告，內容有關(其中包括)建議收購若干目標公司及土地物業(「先前收購事項」)。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在根據上市規則之規定向閣下提供(其中包括)(i)該等交易之進一步詳情;(ii)獨立董事委員會就該等交易致獨立股東之函件;(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件;(iv)估值報告;及(v)股東特別大會通告及其他資料。

### 業務出售協議

#### 1. 酒店業務出售協議

於二零一六年七月四日(交易時段後),買方A(本公司之間接全資附屬公司)與賣方A訂立酒店業務出售協議,據此,(其中包括)按照當中所載之條款及條件並在其規限下,買方A有條件同意購買,而賣方A有條件同意出售於進行酒店業務時所使用之酒店資產(免除一切產權負擔),總代價為550,000.00澳元(於最後實際可行日期相等於約人民幣2,785,860.00元)(可予調整)。以下為酒店業務出售協議之主要條款概要:

#### 日期:

二零一六年七月四日(交易時段後)

#### 訂約方:

(a) 賣方A

(b) 買方A

#### 將予收購之資產:

根據酒店業務出售協議,賣方A有條件同意出售而買方A有條件同意購買酒店資產(「酒店資產」),其包括:

- (a) 酒店業務出售協議內所列賣方A於酒店管理協議項下之權利及利益;
- (b) 業務合約項下賣方A之權利及利益;

---

## 董事會函件

---

- (c) 業務知識產權；
- (d) 業務資料；
- (e) 廠房及設備；
- (f) 待銷存貨；
- (g) 授權；
- (h) 商譽；及
- (i) 由賣方A擁有及就酒店業務獨家使用之所有其他資產；

惟不包括(a)銀行現金；(b)於完成時就賣方A於完成前在進行酒店業務過程中所提供之貨品或服務而應付賣方A之任何款項；及(c)土地物業F。

### **酒店管理協議：**

酒店管理協議包括（其中包括）主酒店管理協議（「主酒店管理協議」）、酒店管理服務協議、預約服務合約、技術服務協議及許可協議。

主酒店管理協議（及其修訂協議）規定之初步期限自酒店於一九八七年十月之開業日期起計至有關開業日期後第20個足年十二月三十一日為止。有關期限可由經營商選擇延長最多三個額外期限，每個五年。期內，經營商須（其中包括）按一流國際標準酒店經營酒店及其基礎設施並輔助度假村的營運、為酒店設定預算及房價、購買貨品、供應品及服務，以及於諮詢擁有人後提交年度預算。經營商有權收取經調整總經營利潤8%之管理費，經調整總經營利潤最多為10,000,000澳元，及就於任何財政年度之任何經調整總經營利潤超過10,000,000澳元而言，則收取經調整總經營利潤超過10,000,000澳元之金額13%之費用。

酒店管理服務協議具有一項與主酒店管理協議相連之條款及管理方須於酒店運營之所有方面提供協助、監視及檢討以及供應所需行政專業知識，以令經營商可管理酒店，包括就酒店運營所採用之相關政策及程序向酒店人員提供指示、招聘關鍵人員以及設立及監察會計及財務控制系統。管理人有權收取金

---

## 董事會函件

---

額等於每年總收入超過有關年度之許可費之1.25%，及來自擁有人每個財政年度75,000澳元之供款及酒店每個財政年度來自管理人全球銷售辦事處之銷售之總收入超過1,500,000澳元之5%之基本費用。

預約服務合約、技術服務協議及許可協議亦有一項與主酒店管理協議相連之條款，而經營商或管理方（視情況而定）須向酒店提供作出及確認預約之全球網絡之全面利益、於酒店開業前就其規劃、裝修、裝飾及配備方面提供技術援助以及向擁有人授出非獨家許可以就酒店運營分別使用「喜來登」名稱、具有「喜來登」風格之「S」服務標誌及所有其他服務標誌、商標及商標名等。

*附註：*

經調整總經營利潤=總經營利潤減各財政年度就儲備賬留置之金額（總收入之3.5%，於任一財政年度最高為1,500,000澳元）。

總收入=由運營酒店及其所有基礎設施產生之任何類別（現金或信貸）銷售之所有收入及所得款項。

許可費=每月金額等於根據許可協議應付相關月份之總客房銷售額之5%費用。

總客房銷售額=來自客房及供適時食宿平攤之日間、全天、星期或更久佔用而出租之公寓之所有收入。

**承擔負債：**

根據酒店業務出售協議，承擔負債包括工資、薪酬、獎金及福利（包括獎金、保留福利、長期及短期獎勵計劃、僱員股份計劃項下之配額、購股權計劃、影子股份或購股權計劃）及任何其他應付或須向賣方A於緊接完成前所僱用之酒店業務僱員提供之任何其他薪酬或福利（退休金福利除外）；及於完成日期或之後到期（無論是否透過付款或表現）之酒店管理協議及業務合約項下之所有責任，惟不包括就於完成前期間應付酒店業務債權人之任何款項。

---

## 董事會函件

---

### 代價：

根據酒店業務出售協議，代價550,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣2,785,860.00元）（可予調整）將以下列方式支付：

- a) 代價之10%，即55,000澳元將由買方A於簽署酒店業務出售協議時支付；及
- b) 代價餘額，即495,000澳元由買方A於完成後30日當日或（倘買方A作出書面要求）於完成後60日當日支付予賣方A。

### 代價之調整

以下調整（不論增減）將予作出以反映酒店資產價值之變動：

#### (1) 初步酒店經營資產淨值調整

賣方A將至少於完成日期前兩個營業日，向買方A交付其計算之酒店經營資產淨值。倘酒店經營資產淨值為正數，則該數額將加入酒店資產之調整前代價內。倘酒店經營資產淨值為負數，則該數額將自酒店資產之調整前代價扣減。

#### (2) 最終調整計算

賣方A將於合理切實可行之情況下盡快及無論如何於完成後20個營業日當日或之前，向買方A交付其計算之於完成日期下午十一時五十九分（澳洲時間）之酒店經營資產淨值（「酒店最終調整計算」）。(i)於賣方A發出酒店最終調整計算後10個營業日當日；(ii)於訂約方同意酒店最終調整計算或專家釐定後5個營業日當日或(iii)支付代價餘額當日（以較後者為準），賣方A與買方A將作出適當調整付款，以反映酒店經營資產淨值與酒店最終調整計算之差額。

---

## 董事會函件

---

根據酒店業務出售協議內酒店備考完成報表，酒店經營資產淨值乃根據以下公式計算：

酒店經營資產淨值=酒店經營資產總值-酒店經營負債總額

附註：

酒店經營資產總值= (i)酒店手頭現金；(ii)預付款項；及(iii)酒店存貨之總和。

酒店經營負債總額= (i)預收按金及預收款；(ii)僱員轉崗休假／缺勤天數；(iii)僱員轉崗薪金及其他應計薪酬；(iv)僱員轉崗產生之休假福利（酒店業務各僱員轉崗適用金額之70%用於年假、長期服務假期及任何其他休假福利（為其於完成日期之僱傭條款之一部分））；及(v)應計費用及遞延收入之總和。

於二零一五年十二月三十一日，酒店經營資產淨值約為(1,871,321.00) 澳元。假設酒店經營資產淨值於完成日期較二零一五年十二月三十一日者維持不變，則業務出售協議及土地出售協議項下之總代價將向下調整1,871,321.00澳元。

### 代價之基準

代價乃由買方A與賣方A參考原收購成本經公平磋商後釐定。董事認為，酒店業務出售協議之條款及條件（包括代價）按一般商業條款訂立（而並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立），屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件：

完成須待以下各項獲達成後，方可作實，其中包括：

- (a) 已取得所有與交易文件項下擬進行之交易有關之必要同意或批准（包括但不限於適用政府機關、監管機關及證券交易所之任何同意或批准）（包括本公司獨立股東之批准、相關政府機關或管理酒類法1992 (Qld)之其他機構就轉讓酒牌第126752號之批准及來自澳洲外國投資審查委員會有關收購酒店業務及酒店資產之批准（如要求））；
- (b) 訂約各方取得管理方對賣方A向買方A出售酒店業務及酒店資產以及向買方A出讓或約務更替酒店管理協議之書面同意；
- (c) 賣方A於酒店業務出售協議下所作出之各項保證（包括但不限於有關酒店資產及其合規、訴訟及償債能力狀態的保證）在所有重大方面仍屬真實及準確且並無誤導；及
- (d) 於任何其他交易文件內所載之各項完成之先決條件乃由相關訂約方根據適用交易文件之條款達成或豁免。

上述條件令訂約雙方均受益且僅可由訂約雙方以書面方式豁免。

倘並非全部條件於二零一六年九月三十日或之前（或訂約方可能書面協定之有關其他日期）已獲達成（或獲訂約方另行豁免），則賣方A及買方A可向另一訂約方發出書面通知以延長將獲達成或獲另行豁免之條件之有關日期，或終止酒店業務出售協議。倘終止酒店業務出售協議，各訂約方將獲解除酒店業務出售協議項下之持續責任（有關保密責任者除外），於簽署時已付按金將退還予買方A，而任何訂約方概不得因任何費用或損失向另一訂約方提出任何索償，惟任何先前違反酒店業務出售協議者除外。

---

## 董事會函件

---

完成：

酒店業務出售協議預期於其項下各項先決條件獲訂約方達成或豁免之日期，或訂約方書面協定之有關其他日期完成。

於完成日期及自完成日期起，全部酒店資產之所有權及風險將轉移至買方A，而買方A將承擔、履行及解除承擔負債。於二零一六年六月三十日，酒店業務出售協議項下之承擔負債金額約為4,520,318.00澳元。賣方A將出讓及買方A將接受賣方A於酒店管理協議、業務合約及酒店契據項下之全部權利、利益及權益之出讓。

買方A將於完成後保留酒店業務之若干僱員。由於事實上該等僱員將須獲得簽證，而買方A根據法例規定將須獲得批准作為該等僱員之保薦人，故賣方A將於完成後繼續聘用該等僱員，並允許買方A以借調方式僱用該等僱員。於有關期間內，賣方A負責為該等僱員支付薪金及福利，而買方A將向賣方償還相等金額之款項。

由於完成僱員之保薦程序之時間尚不確定，故董事無法確定須向賣方A作出之付款金額。本公司將於必要及適當時就僱傭安排確保遵守上市規則。

## 2. 別墅管理業務出售協議

於二零一六年七月四日（交易時段後），買方B（本公司之間接全資附屬公司）與賣方B訂立別墅管理業務出售協議，據此，（其中包括）按照當中所載條款及條件並在其規限下，買方B有條件同意購買，而賣方B有條件同意出售於進行別墅管理業務時所使用之別墅管理資產（免除一切產權負擔），總代價為50,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣253,260.00元）。以下為別墅管理業務出售協議之主要條款概要：

*日期：*

二零一六年七月四日（交易時段後）

*訂約方：*

- (a) 賣方B
- (b) 買方B

*將予收購之資產：*

根據別墅管理業務出售協議，賣方B有條件同意出售及買方B有條件同意購買別墅管理資產（「別墅管理資產」），包括：

- (a) 賣方B於管理服務協議項下之權利及利益；
- (b) 賣方B於業務合約項下之權利及利益；
- (c) 業務資料；
- (d) 商譽；及
- (e) 由賣方B擁有及就別墅管理業務獨家使用之所有其他資產（如有），

惟不包括銀行現金及就其於完成前於進行別墅管理業務過程中所提供之貨品或服務而於完成時應付賣方B之任何款項。

---

## 董事會函件

---

### 管理服務協議：

根據管理服務協議，賣方B須應別墅擁有人之要求促使提供全方位管理服務（一般由管理人提供以供酒店客人使用），包括但不限於客房清潔服務、話務員服務、門房服務、酒店洗衣及乾洗服務以及餐飲服務。別墅擁有人亦可透過向賣方B提供有關特定期間之書面計劃表指定別墅可予出租之期間以令別墅可予出租。賣方B有權根據協議收取金額等於任何出租別墅所收取之租金總額之50%減任何佣金或就旅行社善意介紹客人入住別墅應付之其他費用之費用。實際上，任何出租別墅所收取之租金總額不包括稅項及早餐費用（如有）。

### 承擔負債：

根據別墅管理業務出售協議，承擔負債包括於完成日期或之後到期（無論是否透過表現或付款）之管理服務協議及業務合約項下之所有責任，惟不包括就於完成前期間應付別墅管理業務債權人之任何款項。

### 代價：

根據別墅管理業務出售協議，代價50,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣253,260.00元）將以下列方式支付：

- (a) 代價之10%，即5,000澳元將由買方B於簽署別墅管理業務協議時支付；及
- (b) 代價餘額，即45,000澳元由買方B於完成後30日當日或（倘買方B要求）於完成後60日當日支付予賣方B。

### 代價之基準

代價乃由買方B與賣方B基於原收購成本經公平磋商後釐定。董事認為，別墅管理業務出售協議之條款及條件（包括代價）按一般商業條款訂立（而並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立），屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件：

完成須待以下各項獲達成後，方可作實，其中包括：

- (a) 已取得所有與交易文件項下擬進行之交易有關之必要同意或批准（包括但不限於適用政府機關、監管機關及證券交易所之任何同意或批准）（包括本公司獨立股東之批准及來自澳洲外國投資審查委員會有關收購別墅管理業務及別墅管理資產之批准（如要求））；
- (b) 訂約各方取得管理方對賣方B向買方B出售別墅管理業務及別墅管理資產以及向買方B出讓或約務更替管理服務協議之書面同意；
- (c) 賣方B於別墅管理業務出售協議下所作出之各項保證（包括但不限於有關別墅管理資產及其合規、訴訟及償債能力狀態的保證）在所有重大方面仍屬真實及準確且並無誤導；及
- (d) 於任何其他交易文件內所載之各項完成之先決條件乃根據適用交易文件之條款獲達成或獲相關訂約方豁免。

上述條件令訂約雙方均受益且僅可由訂約雙方以書面方式豁免。

倘並非全部條件於二零一六年九月三十日（或訂約方可能書面協定之有關其他日期）或之前已獲達成（或獲訂約方另行豁免），則賣方B及買方B可向另一訂約方發出書面通知以延長將獲達成或獲另行豁免之條件之有關日期，或終止別墅管理業務出售協議。倘終止別墅管理業務出售協議，各訂約方將獲解除別墅管理業務出售協議項下之持續責任（有關保密責任者除外），於簽署時已付按金將退還予買方B，而任何訂約方概不得因任何費用或損失向另一訂約方提出任何索償，惟任何先前違反別墅管理業務出售協議者除外。

---

## 董事會函件

---

### 完成：

別墅管理業務出售協議預期於其項下各項先決條件獲訂約方達成或豁免之日期，或訂約方書面協定之有關其他日期完成。

於完成日期及自完成日期起，全部別墅管理資產之所有權及風險將轉移至買方B，而買方B將於完成時及自完成起承擔、履行及解除承擔負債。於二零一六年六月三十日，別墅管理業務出售協議項下之承擔負債金額為零。賣方B將出讓及買方B將接受賣方B於管理服務協議及業務合約項下之全部權利、利益及權益之出讓。

### 3. 鄉村會所及度假村商店業務出售協議

於二零一六年七月四日（交易時段後），買方C（本公司之間接全資附屬公司）與賣方C訂立鄉村會所及度假村商店業務出售協議，據此，（其中包括）按照當中所載之條款及條件並在其規限下，買方C有條件同意購買，而賣方C有條件同意出售於進行鄉村會所及度假村商店業務時所使用之鄉村會所及度假村商店資產（免除一切產權負擔），總代價為200,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣1,013,040.00元）（可予調整）。以下為鄉村會所及度假村商店業務出售協議之主要條款概要：

#### 日期：

二零一六年七月四日（交易時段後）

#### 訂約方：

- (a) 賣方C
- (b) 買方C

#### 將予收購之資產：

根據鄉村會所及度假村商店業務出售協議，賣方C有條件同意出售而買方C有條件同意購買鄉村會所及度假村商店資產（「鄉村會所及度假村商店資產」），其包括：

- (a) 賣方C於業務合約項下之權利及利益；
- (b) 業務資料；

---

## 董事會函件

---

- (c) 廠房及設備；
- (d) 待銷存貨；
- (e) 授權；
- (f) 商譽；
- (g) 由賣方C擁有且就鄉村會所及度假村商店業務（如有）所獨家使用之所有其他資產，

惟不包括(a)手頭現金；(b)於完成時就賣方C於完成前在進行鄉村會所及度假村商店業務過程中所提供之貨品或服務而應付賣方C之任何款項；(c)土地物業F；(d)鄉村會所所矗立之土地。

### 承擔負債：

根據鄉村會所及度假村商店業務出售協議，承擔負債包括工資、薪金、獎金及福利（包括花紅、保留福利、長期及短期獎勵計劃、僱員股份計劃項下之配額、購股權計劃、影子股份或購股權計劃）及任何其他應付或須向賣方C於緊接完成前所僱用之鄉村會所及度假村商店業務僱員提供之任何其他薪酬或福利（退休金福利除外）；及於完成日期或之後到期（無論是否透過付款或表現）之業務合約項下之所有責任，惟不包括就於完成前期間應付鄉村會所及度假村商店業務債權人之任何款項。

### 代價：

根據鄉村會所及度假村商店業務出售協議，代價200,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣1,013,040.00元）以下列方付支付：

- (a) 代價之10%，即20,000澳元將由買方C於簽署別墅管理業務協議時支付；及
- (b) 代價餘額，即180,000澳元由買方C於完成後30日當日或（倘買方C書面要求）於完成後60日當日支付予賣方C。

---

## 董事會函件

---

### 代價之調整

以下調整（不論增減與否）將予作出以反映鄉村會所及度假村商店資產價值之變動：

(1) 初步鄉村會所經營資產淨值及度假村商店經營資產淨值調整

賣方C將至少於完成日期前兩個營業日，向買方C交付其計算之鄉村會所經營資產淨值及度假村商店經營資產淨值。倘鄉村會所經營資產淨值或度假村商店經營資產淨值為正數，則該數額將加入鄉村會所及度假村商店資產之調整前代價內。倘鄉村會所經營資產淨值或度假村商店經營資產淨值為負數，則該數額將自鄉村會所及度假村商店資產之調整前代價扣減。

(2) 最終調整計算

賣方C將於合理切實可行之情況下盡快及無論如何於完成後20個營業日當日或之前，向買方C交付其計算之於完成日期下午十一時五十九分（澳洲時間）之鄉村會所經營資產淨值及度假村商店經營資產淨值（「**鄉村會所最終調整計算**」）。(i)於賣方C發出鄉村會所最終調整計算後10個營業日內；(ii)於訂約方同意鄉村會所最終調整計算或專家釐定後5個營業日內或(iii)代價結餘支付之日（以較後者為準），賣方C與買方C將作出適當調整付款，以反映鄉村會所經營資產淨值、度假村商店經營資產淨值與鄉村會所最終調整計算之差額。

---

## 董事會函件

---

根據鄉村會所及度假村商店業務出售協議內之鄉村會所備考完成報表及度假村商店備考完成報表，鄉村會所經營資產淨值及度假村商店經營資產淨值乃按以下公式計算：

鄉村會所經營資產淨值=鄉村會所經營資產總值－鄉村會所經營負債總額

附註：

鄉村會所經營資產總值= (i)鄉村會所之手頭現金；(ii)預付款項；及(iii)鄉村會所存貨之總和。

鄉村會所經營負債總額= (i)預收按金及預收款；(ii)僱員轉崗休假／缺勤天數；(iii)僱員轉崗薪金及其他應計薪酬；(iv)僱員轉崗產生之休假福利（鄉村會所業務各僱員轉崗適用金額之70%用於年假、長期服務假期及任何其他休假福利（為其於完成日期之僱傭期之一部分））；及(v)應計費用及遞延收入之總和。

度假村商店經營資產淨值=度假村商店經營資產總值－度假村商店經營負債總額

附註：

度假村商店經營資產總值= (i)度假村商店之手頭現金；(ii)預付款項；及(iii)度假村商店存貨之總和。

度假村商店經營負債總額= (i)預收按金及預收款；(ii)僱員轉崗休假／缺勤天數；(iii)僱員轉崗薪金及其他應計薪酬；(iv)僱員轉崗產生之休假福利（度假村商店業務各僱員轉崗適用金額之70%用於年假、長期服務假期及任何其他休假福利（為其於完成日期之僱傭期之一部分））；及(v)應計費用及遞延收入之總和。

於二零一五年十二月三十一日，鄉村會所經營資產淨值及度假村商店經營資產淨值分別約為(94,617.00)澳元及零。假設鄉村會所經營資產淨值及度假村商店經營資產淨值於完成日期較二零一五年十二月三十一日者維持不變，則業務出售協議及土地出售協議項下之總代價將向下調整94,617.00澳元。

---

## 董事會函件

---

### 代價之基準

代價乃由買方C與賣方C基於原收購成本經公平磋商後釐定。董事認為，鄉村會所及度假村商店業務出售協議之條款及條件（包括代價）乃按一般商業條款訂立（而並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立），屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### 先決條件：

完成須待以下各項獲達成後，方可作實，其中包括：

- (a) 已取得所有與交易文件項下擬進行之交易有關之必要同意或批准（包括但不限於適用政府機關、監管機關及證券交易所之任何同意或批准）（包括本公司獨立股東之批准、相關政府機構或管理酒類法1992 (Qld)之其他機構就轉讓酒牌第126753號之批准及來自澳洲外國投資審查委員會有關購買鄉村會所及度假村商店業務以及鄉村會所及度假村商店資產之批准（如必要））；
- (b) 訂約各方取得管理方對賣方C向買方C出售鄉村會所及度假村商店業務及鄉村會所及度假村商店資產之書面同意；
- (c) 賣方C於鄉村會所及度假村商店業務出售協議下所作出之各項保證（包括但不限於有關鄉村會所及度假村商店資產及其合規、訴訟及償債能力狀態之保證）在所有重大方面仍屬真實及準確且並無誤導；及
- (d) 於任何其他交易文件內所載之各項完成之先決條件乃根據適用交易文件之條款獲達成或獲相關訂約方豁免。

上述條件令訂約雙方均受益且僅可由訂約雙方以書面方式豁免。

---

## 董事會函件

---

倘並非全部條件於二零一六年九月三十日（或訂約方可能書面協定之有關較後日期）或之前已獲達成（另行獲訂約方豁免），則賣方C及買方C可向另一方發出書面通知以延長條件獲達成或獲以其他方式豁免之相關日期，或終止鄉村會所及度假村商店業務出售協議。倘終止鄉村會所及度假村商店業務出售協議，各訂約方將獲解除其於鄉村會所及度假村商店業務出售協議項下之持續責任（有關保密責任者除外），於簽署時之已付按金退還予買方C，而任何訂約方概不得因任何成本或損失向另一訂約方提出任何索償，惟任何先前違反鄉村會所及度假村商店業務出售協議者除外。

### 完成：

鄉村會所及度假村商店業務出售協議預期於各項先決條件已獲達成或獲訂約方豁免當日，或訂約方書面協定之有關其他日期完成。

於完成日期及自完成日期起，全部鄉村會所及度假村商店資產之所有權及風險將轉移至買方C，而買方C將於完成時及自完成起承擔、履行及解除承擔負債。於二零一六年六月三十日，鄉村會所及度假村商店業務出售協議項下之承擔負債金額約為108,553.00澳元。賣方C將出讓及買方C將接受賣方C於業務合約及高爾夫球場契據項下之全部權利、利益及權益之出讓。

### 業務出售協議項下之代價：

於釐定業務出售協議項下之代價時，原收購成本構成其基準及起點。訂約方當時計及業務之營運不會有重大變動以及業務之整體財務表現（即酒店業務、別墅管理業務及鄉村會所及度假村商店業務之財務盈虧合計）如下：

澳元	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
業務之年內虧損	(5,775,977)	(4,687,010)	(2,591,667)	(2,935,085)	(3,964,216)

截至二零一五年止年度之財務表現已較二零一一年原收購之年度有所改善。此外，訂約方已計及(i)業務於二零一一年至二零一三年之虧損淨額減少；(ii)於二零一四年業務虧損因於二零一三年確認酒店業務之一次性非經營溢利

---

## 董事會函件

---

約745,000.00澳元而增加；(iii)於二零一五年業務虧損因於二零一五年五月開始翻新工程令入住率進一步減少（鑑於於二零一五年五月至二零一五年十二月之月平均入住率較二零一四年同期下降15%，而於二零一五年一月至二零一五年四月之月平均入住率較二零一四年同期僅下降5.5%）而進一步增加；(iv)與二零一一年相比，經翻新後，潛在盈利能力提升將進一步改善整體表現；(v)代價乃由買方與賣方按公平磋商基準釐定；及(vi)收購業務之代價低於或等於其資產淨值。

根據該等交易，本集團同意收購分別與酒店業務、別墅管理業務及鄉村會所及度假村商店業務有關之酒店資產、別墅管理資產及鄉村會所及度假村商店資產，且該等資產不包括酒店經營資產淨值、鄉村會所經營資產淨值及度假村商店經營資產淨值，其包括酒店存貨、鄉村會所存貨、度假村商店存貨、預付款項及手頭現金。因此，釐定酒店業務出售協議及鄉村會所及度假村商店業務出售協議項下之代價時並無計及酒店經營資產淨值、鄉村會所經營資產淨值及度假村商店經營資產淨值。

然而，由於在完成前，酒店經營資產淨值、鄉村會所經營資產淨值及度假村商店經營資產淨值乃自日常業務營運產生，故該等經營資產淨值不應由買方承擔，故而乃透過最終總代價反映及調整。此外，由買方於及自完成日期起承擔及支付之業務出售協議項下之承擔負債亦將於計算經營資產淨值調整時被計及並將由賣方透過有關調整歸還予買方。因此，董事認為，就承擔負債設定任何上限並無必要，且承擔負債對業務出售協議項下之代價並無影響。

董事認為，業務出售協議之條款及條件（包括代價）乃按一般商業條款訂立（而並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立），屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

## 土地出售協議

### 1. 海濱土地出售協議

於二零一六年七月四日（交易時段後），買方D（本公司之間接全資附屬公司）與賣方D訂立海濱土地出售協議，據此，（其中包括）按照當中所載條款及條件並在其規限下，買方D有條件同意購買，而賣方D有條件同意出售土地物業D（受若干地役權所規限），總代價為3,800,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣19,247,760.00元）。海濱土地出售協議之主要條款摘要載列如下：

*日期：*

二零一六年七月四日（交易時段後）

*訂約方：*

(a) 賣方D

(b) 買方D

*將予收購之資產：*

根據海濱土地出售協議，賣方D有條件同意出售而買方D有條件同意購買土地物業D。

*代價：*

根據海濱土地出售協議，代價3,800,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣19,247,760.00元）（可就支出進行調整）將由買方D以下列方式支付：

- (a) 代價之10%（即380,000.00澳元）（其中380,000.00澳元已支付）須於簽署海濱土地出售協議當日支付；及
- (b) 餘下代價（即3,420,000.00澳元）由買方C於完成後30日當日或（倘買方C書面要求）於完成後60日支付。

---

## 董事會函件

---

### 代價之基準

代價乃由買方D與賣方D基於估值報告中相關物業之估值經公平磋商後釐定。根據估值報告，土地物業D於二零一六年六月三十日之市值估計約為3,800,000.00澳元。董事認為，海濱土地出售協議之條款及條件（包括代價）按一般商業條款訂立（而並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立），屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### 先決條件：

完成須待以下各項獲達成後，方可作實，其中包括：

- (1) 已取得所有與海濱土地出售協議項下擬進行之交易有關之必要同意或批准（包括但不限於適用政府機關、監管機關及證券交易所之任何同意或批准）（包括本公司獨立股東之批准及來自澳洲外國投資審查委員會有關購買土地物業D之批准（如必要））；
- (2) 賣方D於海濱土地出售協議下所作出之保證（包括但不限於有關土地物業D之所有權及利益以及其法律行為能力及償付能力狀態之保證）在所有重大方面仍屬真實及準確且並無誤導；
- (3) 於任何其他交易文件內所載之各項完成之先決條件乃根據適用交易文件之條款獲達成或獲相關訂約方豁免。

上述條件令訂約雙方均受益且僅可由訂約雙方以書面方式豁免。

倘並非全部條件於二零一六年九月三十日（或訂約方可能書面協定之有關較後日期）或之前已獲達成（或另行獲訂約方豁免），則賣方D或買方D可向另一方發出書面通知以終止海濱土地出售協議。倘終止海濱土地出售協議，訂約各方將獲解除海濱土地出售協議項下之一切責任（施加保密責任者除外），於簽署時或之前已付按金須退還予買方D而任何訂約方概不得因任何成本或損失向另一訂約方提出任何索償，惟任何先前違反海濱土地出售協議者除外。

完成：

海濱土地出售協議將於所有先決條件獲達成或獲豁免（倘可獲豁免）當日完成。

## 2. 高爾夫球場土地出售協議

於二零一六年七月四日（交易時段後），買方C（本公司之間接全資附屬公司）與賣方C訂立高爾夫球場土地出售協議，據此，（其中包括）按照當中所載條款及條件並在其規限下，買方C有條件同意收購，而賣方C有條件同意出售土地物業E（受若干地役權及租賃所規限），總代價為5,500,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣27,858,600.00元）。高爾夫球場土地出售協議之主要條款摘要載列如下：

**日期：**

二零一六年七月四日（交易時段後）

**訂約方：**

- (a) 賣方C
- (b) 買方C

**將予收購之資產：**

根據高爾夫球場土地出售協議，賣方C有條件同意出售而買方C有條件同意購買土地物業E。

**代價：**

根據高爾夫球場土地出售協議，代價5,500,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣27,858,600.00元）（可就支出進行調整）將由買方C以下列方式支付：

- (1) 代價之10%（即550,000.00澳元）（其中500,000.00澳元已支付）須於簽署高爾夫球場土地出售協議當日支付；及
- (2) 餘下代價（即4,950,000.00澳元）由買方C於完成後30日當日或（倘買方C作出書面要求）於完成後60日當日支付。

---

## 董事會函件

---

### 代價之基準

代價乃由買方C與賣方C基於估值報告中相關物業之估值經公平磋商後釐定。根據估值報告，土地物業E於二零一六年六月三十日之市值估計約為5,500,000.00澳元。董事認為，高爾夫球場土地出售協議之條款及條件（包括代價）按一般商業條款訂立（而並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立），屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### 先決條件：

完成須待以下各項獲達成後，方可作實，其中包括：

- (a) 已取得所有與高爾夫球場土地出售協議項下擬進行之交易有關之必要同意或批准（包括但不限於適用政府機關、監管機關及證券交易所之任何同意或批准）（包括本公司獨立股東之批准及來自澳洲外國投資審查委員會有關購買土地物業E之批准（如必要））；
- (b) 賣方C於高爾夫球場土地出售協議項下所作出之保證（包括但不限於有關土地物業E之所有權及利益以及其法律行為能力及償付能力狀態之保證）在所有重大方面仍屬真實及準確且並無誤導；
- (c) 於任何其他交易文件內所載之各項完成之先決條件乃根據適用交易文件之條款獲達成或獲相關訂約方豁免。

上述條件令訂約雙方均受益且僅可由訂約雙方以書面方式豁免。

倘並非全部條件於二零一六年九月三十日（或訂約方可能書面協定之有關較後日期）或之前已獲達成（或獲訂約方以其他方式豁免），則賣方C或買方C可向另一方發出書面通告終止高爾夫球場土地出售協議。倘高爾夫球場土地出售協議獲終止，訂約各方將獲解除高爾夫球場土地出售協議項下之一切責任（施加保密責任者除外）並於簽署時或之前已付之按金須退還予買方C，而任何訂約方概不得因任何成本或損失向另一訂約方提出任何索償，惟任何先前違反高爾夫球場土地出售協議者除外。

---

## 董事會函件

---

*完成：*

高爾夫球場土地出售協議將於所有先決條件獲達成或獲豁免（倘可獲豁免）當日（或訂約方協定之有關其他日期）完成。

### 3. 酒店土地出售協議

於二零一六年七月四日（交易時段後），買方A（本公司之間接全資附屬公司）與賣方A訂立酒店土地出售協議，據此，（其中包括）按照當中所載條款及條件並在其規限下，買方A有條件同意收購，而賣方A有條件同意出售土地物業F（受若干地役權及租賃所規限），總代價為50,100,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣253,766,520.00元）。酒店土地出售協議之主要條款摘要載列如下：

*日期：*

二零一六年七月四日（交易時段後）

*訂約方：*

- (a) 賣方A
- (b) 買方A

*將予收購之資產：*

根據酒店土地出售協議，賣方A有條件同意出售而買方A有條件同意購買土地物業F。

*代價：*

根據酒店土地出售協議，代價50,100,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣253,766,520.00元）（可就支出進行調整）將由買方A以下列方式支付：

- (1) 代價之10%（即5,010,000.00澳元）（其中3,440,000.00澳元已支付）須於簽署酒店土地出售協議當日支付；及
- (2) 餘下代價（即45,090,000.00澳元）由買方A於完成後30日當日或（倘買方A作出書面要求）於完成後60日當日支付。

---

## 董事會函件

---

### 代價之基準

代價乃由買方A與賣方A基於估值報告中相關物業之估值經公平磋商後釐定。根據估值報告，土地物業F於二零一六年六月三十日之市值估計約為50,100,000.00澳元。董事認為，酒店土地出售協議之條款及條件（包括代價）乃按一般商業條款訂立（而並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立），屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### 先決條件：

完成須待以下各項獲達成後，方可作實，其中包括：

- (a) 已取得所有與酒店土地出售協議項下擬進行之交易有關之必要同意或批准（包括但不限於適用政府機關、監管機關及證券交易所之任何同意或批准）（包括本公司獨立股東之批准及來自澳洲外國投資審查委員會有關購買土地物業F之批准（如必要））；
- (b) 賣方A（包括但不限於有關土地物業F之所有權及利益之擔保以及其法律行為能力及償付能力狀態）於酒店土地出售協議項下所作出之保證在所有重大方面仍屬真實及準確且並無誤導；
- (c) 於任何其他交易文件內所載之各項完成之先決條件乃由相關訂約方根據適用交易文件之條款予以達成或豁免。

上述條件令訂約雙方均受益且僅可由訂約雙方以書面方式豁免。

倘並非全部條件於二零一六年九月三十日（或訂約方可能書面協定之有關較後日期）或之前獲達成（或另行獲訂約方豁免），則賣方A或買方A可向另一方發出書面通知以終止酒店土地出售協議。倘終止酒店土地出售協議，訂約各方將獲解除酒店土地出售協議項下之一切責任（施加保密責任者除外）並於簽署時或之前支付之按金須退還予買方A，而任何訂約方概不得因任何成本或損失向另一訂約方提出任何索償，惟任何先前違反酒店土地出售協議者除外。

---

## 董事會函件

---

### 完成：

酒店土地出售協議將於所有先決條件獲達成或獲豁免（倘可獲豁免）當日或訂約方協定之有關其他日期完成。

交易文件各自互為條件，各訂約方於各交易文件項下的有關完成義務與其於其他交易文件項下的完成義務相互依賴，且倘全部有關義務均未獲履行，則概無完成會進行。

### 土地出售協議項下之代價

土地物業D、土地物業E及土地物業F之土地、樓宇及裝修共同組成包含一個度假村、高爾夫球場以及用作未來發展之土地之綜合體。就於二零一一年該等物業之原收購而言，當時之買方及賣方於釐定總價格時已從整體上考慮該等物業。有關三處物業之成本分配乃由當時之買方及賣方決定。因此，根據土地出售協議，土地物業之代價乃根據估值報告內相關物業之估值（相對於各自之原收購成本而言）釐定，以及董事認為土地出售協議之條款及條件（包括代價）乃按一般商業條款訂立（而並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立），屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### 翻新服務協議

於二零一六年七月四日（交易時段後），賣方A及賣方C（作為服務供應商）與買方A及買方C訂立翻新服務協議，據此，賣方A及賣方C同意向買方A及買方C提供翻新服務，以完成包括蜃景喜來登度假村及Mirage Country Club之土地及樓宇翻新工程。翻新實際於二零一五年五月開始動工並按部分進行。目前，有關客房及天花板部分之翻新已接近完工。餘下部分（包括客房、貴賓套房及走廊、中央綜合體、外部工程、鄉村會所及高爾夫球場等）預計將於二零一六年十二月之前完工。

翻新服務協議將自交易文件完成日期起直至二零一六年十二月三十一日（包括首尾兩日）生效。翻新服務協議之訂約方可通過相互書面協議續期翻新服務協議。

---

## 董事會函件

---

董事會謹此澄清及更正有關翻新服務協議之公告所披露之資料，載列如下：(1)就翻新服務協議項下之服務應付服務費金額乃參考第三方報價（包括所有餘下建築工程合約、餘下工程範圍及與翻新有關的任何費用）釐定；(2)服務費用之金額釐定為25,000,000澳元；及(3)服務費之付款總額將於完成交易文件或訂約方書面協定之有關其他日期後提前30日以現金作出。考慮到賣方須於獨立第三方出具發票（部分發票早已出具，惟部分發票將於較後日期出具）當日起計30日內支付服務費，翻新服務協議項下之服務費付款將由買方於完成交易文件後30日內支付予賣方，以令賣方可於適當時候結算第三方發票。

董事會確認，除上文所澄清者外，該公告所載之所有其他資料屬準確及維持不變。

### 一般資料

#### 本集團之資料

本集團主要從事物業開發、提供綠色建築服務、投資及保健產品以及服務業務。

#### 該等賣方之資料

賣方A為一間於澳洲成立之有限公司及主要從事酒店營運業務。

賣方B為一間於澳洲成立之有限公司及主要從事別墅管理及出租業務。

賣方C為一間於澳洲成立之有限公司及主要從事高爾夫球場及鄉村會所營運業務。

賣方D為一間於澳洲成立之有限公司及主要從事投資控股業務。

#### 業務及土地物業之資料

##### 酒店業務

酒店業務為經營於土地物業F上的酒店及配套設施的業務。根據管理賬目，酒店業務於二零一五年十二月三十一日的資產總值（不包括除外資產）及資產淨值（不包

---

## 董事會函件

---

括除外資產)分別約為5,497,804.00澳元及3,213,326.00澳元。於二零一一年四月六日,賣方A完成向獨立於賣方A之第三方Mirage Resorts Pty Ltd收購酒店業務及收購酒店業務的原成本約為500,000.00澳元。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度,酒店業務之未經審核除稅前後虧損淨額分別約為1,948,367.00澳元及3,349,036.00澳元。截至二零一四年十二月止年度,酒店業務之未經審核除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約為105,383.00澳元,及截至二零一五年十二月止年度,酒店業務之未經審核除利息、稅項、折舊及攤銷前虧損約為2,089,085.00澳元。

### **別墅管理業務**

別墅管理業務為管理及出租參與別墅之業務。根據管理賬目,別墅管理業務於二零一五年十二月三十一日的資產總值(不包括除外資產)及資產淨值(不包括除外資產)分別約為50,000.00澳元及50,000.00澳元。於二零一一年四月六日,賣方B完成向獨立於賣方B之第三方Mirage Resorts Pty Ltd收購別墅管理業務及收購別墅管理業務的原成本為約50,000.00澳元。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度,別墅管理業務之未經審核溢利淨額分別約為303,988.00澳元及525,919.00澳元。截至二零一四年及二零一五年十二月止年度,別墅管理業務之未經審核除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利分別約為303,988.00澳元及525,919.00澳元。

### **鄉村會所及度假村商店業務**

鄉村會所及度假村商店業務為經營位於土地物業E上的鄉村會所及配套設施、及位於土地物業F上的大堂、以及配套設施的業務連同賣方C於任何租賃項下的權益。根據管理賬目,鄉村會所及度假村商店業務於二零一五年十二月三十一日的資產總值(不包括除外資產)及資產淨值(不包括除外資產)分別約為1,268,600.00澳元及974,297.00澳元。於二零一一年四月六日,賣方C完成向獨立於賣方C之第三方Mirage Resorts Pty Ltd收購鄉村會所及度假村商店業務及收購鄉村會所及度假村商店業務的原成本約為200,000.00澳元。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度,鄉村會所及度假村商店業務之未經審核除稅前後虧損淨額分別約為1,290,706.00澳元及1,141,099.00澳元。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度,鄉村會所及度假村商店業務之未經審核除利息、稅項、折舊及攤銷前虧損分別約為1,168,043.00澳元及1,031,641.00澳元。

---

## 董事會函件

---

酒店於一九八六年建立，自一九八七年首次開放以來對蜃景喜來登度假村進行少數翻新工程。自公共來源注意到，客戶之負面評論一般涉及業務設施之老化及過時狀況，比如酒店房價已作下調以維持入住率。據本公司所深知，酒店平均房價多年來已由二零零五年之每晚282.00澳元減少至二零一五年之每晚175.00澳元。因此，業務的交易業績有所下滑，以及業務於近年來錄得淨虧損。然而，根據翻新服務協議，預期對包括蜃景喜來登度假村及Mirage Country Club之土地及樓宇進行翻新，此將提升蜃景喜來登度假村及Mirage Country Club之入住率、酒店平均房價、收入及商業價值，同時亦增強酒店的競爭力。此外，於業務出售協議完成後，本公司將維持業務之現有營運，並留聘業務中之主要管理人員及僱員以進行日常營運，及業務出售賣方董事將獲委任業務出售買方之董事，負責業務管理及向董事會匯報工作。業務出售賣方董事自各業務於二零一一年原收購以來一直對其進行管理。此外，管理方亦預期會繼續為本公司管理及經營已收購業務。管理方將每月向本集團之當地財務團隊報告業務之表現，而當地之財務團隊再向本集團之財務團隊報告以進行業務表現審查。

### 土地物業

土地物業D位於昆士蘭州道格拉斯港道格拉斯港路，地盤面積約為15.7724公頃。賣方D收購土地物業D之原成本約為4,500,000.00澳元。根據估值報告，於二零一六年六月三十日，土地物業D之價值約為3,800,000.00澳元。

土地物業E位於昆士蘭州道格拉斯港，地盤面積約為85.3603公頃。鄉村會所業務正於土地物業E上開展。賣方C於二零一一年收購土地物業E之原成本約為2,250,000.00澳元。根據估值報告，於二零一六年六月三十日，土地物業E之價值約為5,500,000.00澳元。

土地物業F位於昆士蘭州道格拉斯港道格拉斯港路，地盤面積約為9.697公頃並包括矗立於該土地上之酒店及購物中心。酒店業務及度假村商店業務正於土地物業F上開展。賣方A收購土地物業F之原成本約為27,500,000.00澳元。根據估值報告，於二零一六年六月三十日，土地物業F之價值約為50,100,000.00澳元。

---

## 董事會函件

---

土地物業的發展計劃已於一九八八年根據《綜合度假村發展法案1987》獲批准（於二零零七年對批准作出修訂）。土地物業D及土地物業E中的發展土地的許可用途包括但不限於度假物業、住宅、餐廳及娛樂設施。於該等交易後，本公司擬就建議將予收購之土地之發展計劃之可行性及實施有關計劃之潛在方式與外部專業人士進行討論。

### **訂立業務出售協議及土地出售協議之理由及裨益**

訂立業務出售協議及土地出售協議之理由乃豐富本集團之保健業務及為本集團於澳洲之未來發展提供更多土地資源。

誠如本公司日期為二零一六年四月二十一日之公告所披露，本集團簽訂一份股份買賣協議，據此，本集團於昆士蘭收購若干目標公司及土地物業以於日後發展旅遊及度假村項目。涉及旅遊及度假村項目的交易及以往收購事項均為本集團業務計劃的一部分，以發展與生活方式有關的保健業務，其旨在提供舒適及可持續健康生活環境。考慮到經營酒店業務、別墅管理業務及鄉村會所及度假村商店業務的協同效應，本公司亦考慮發展酒店及鄉村會所周邊的新設施，以改善一站式旅遊服務及吸引更多遊客，從而增加本集團的收入。

此外，根據澳洲旅遊調查局之資料，澳洲旅遊業近年來持續增長，其中澳洲游客人數自二零一一年至二零一五年按複合平均增長率約6.8%增加。經考慮（尤其是）本集團之業務規劃及日益增長之澳洲旅遊業，董事認為，訂立業務出售協議及土地出售協議符合本集團之業務策略，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。本集團打算擴展及多元化其現有業務組合，及進軍其他區域及司法管轄區以進一步拓展其房地產開發業務，從而實現其平衡、可盈利及循序漸進的增長目標。

### **上市規則涵義**

由於該等交易按單獨基準之適用百分比率（定義見上市規則）概無超過5%，其並不構成本公司之須予公告交易。由於該等交易在與先前收購事項合併計算時，因相關百分比率超過5%但低於25%，故構成本公司之須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守知會及公告規定。

---

## 董事會函件

---

鑑於季先生為控股股東及執行董事，故根據上市規則第14A章，季先生為本公司之關連人士。由於該等賣方各自於最後實際可行日期(i)由豐盛科技集團有限公司間接擁有50%權益，而豐盛科技集團有限公司之81%權益由季先生直接持有而19%權益由南京豐盛控股持有，及(ii)由南京豐盛控股間接擁有50%權益，而季先生持有南京豐盛控股之79.74%權益，故該等賣方各自為季先生之聯繫人士及因此根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。

因此，該等交易構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

施先生為執行董事並於本公司之約0.02%股權中擁有權益。於最後實際可行日期，施先生於南京豐盛控股直接及間接擁有合共約8.12%股權。

由於季先生被認為於該等交易中擁有重大權益，故季先生已就本公司有關該等交易之相關董事會決議案放棄投票；由於施先生僅間接持有業務及土地物業之4.8%權益，故施先生不被視為於該等交易中擁有重大權益；然而，施先生已自願就本公司相關董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無董事於該等交易中擁有重大權益。根據上市規則，季先生、施先生及彼等之聯繫人士將須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會經已成立，以就該等交易向獨立股東作出推薦建議。天財資本國際有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年九月十二日下午三時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座25樓2526室召開股東特別大會，以考慮及酌情批准該等交易。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。根據上市規則第13.39(4)條，就有關決議案之表決將以點票方式進行。

---

## 董事會函件

---

本通函隨附股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

於該等交易項下之相關交易中擁有重大權益之任何股東或彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，(i)季先生及其聯繫人士持有及控制10,126,770,454股股份（相當於本公司已發行股本之約64.27%）之投票權及(ii)施先生持有及控制2,780,000股股份（相當於本公司已發行股本之約0.02%）之投票權。季先生及彼之聯繫人士須就批准該等交易之決議案放棄投票。施先生及彼之聯繫人士將自願就批准該等交易之決議案放棄投票。

### 推薦意見

謹請閣下垂注(i)本通函第45頁所載之日期為二零一六年八月二十五日之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就該等交易致獨立股東之推薦意見；及(ii)本通函第46至72頁所載之日期為二零一六年八月二十五日之獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就其項下擬進行之該等交易之條款致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見以及獨立財務顧問於達致其推薦意見時所考慮之主要因素及理由。

經計及所考慮之因素及理由以及獨立財務顧問於其函件內所載述之意見後，董事認為，交易文件之條款及其項下擬進行之交易均屬公平合理及按一般商業條款訂立，乃符合本公司及股東之整體利益，並推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准該等交易。

---

董事會函件

---

其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
豐盛控股有限公司  
主席  
季昌群  
謹啟

二零一六年八月二十五日



**Fullshare Holdings Limited**

**豐盛控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

敬啟者：

**須予披露及關連交易**

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就該等交易向獨立股東提供意見，該等交易之詳情載於日期為二零一六年八月二十五日之通函（「通函」）所載之董事會函件內，本函件為其中一部份。天財資本國際有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易之條款向吾等及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等謹請獨立股東垂注載於通函第13至第44頁之董事會函件及載於通函第46至第72頁之獨立財務顧問就該等交易之條款致吾等及獨立股東之意見函件。

經考慮獨立財務顧問考慮之主要因素及理由、其結論及意見後，吾等同意獨立財務顧問之意見且認為該等交易乃按一般商業條款進行且訂立該等交易屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

故此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准該等交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
鄒小磊先生  
謹啟

劉智強先生

曾細忠先生

二零一六年八月二十五日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載有其就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函而編製。



敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出之日期為二零一六年八月二十五日之通函（「通函」）中董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一六年七月四日（交易時段後），買方A、買方B及買方C（ 貴公司之間接全資附屬公司）分別與賣方A、賣方B及賣方C訂立酒店業務出售協議、別墅管理業務出售協議及鄉村會所及度假村商店業務出售協議。

於二零一六年七月四日（交易時段後），買方D、買方C及買方A（ 貴公司之間接全資附屬公司）分別與賣方D、賣方C及賣方A訂立海濱土地出售協議、高爾夫球場土地出售協議及酒店土地出售協議。

於二零一六年七月四日（交易時段後），賣方A及賣方C（作為服務供應商）與買方A及買方C訂立翻新服務協議，據此，賣方A及賣方C同意向買方A及買方C提供翻新服務，以完成包括蜃景喜來登度假村及Mirage Country Club之土地及樓宇翻新。

## 獨立財務顧問函件

下文載列該等交易之概要：

協議	訂約方	目標資產／服務	交易金額 (澳元)
<b>業務出售協議</b>			
酒店業務出售協議	買方A 賣方A	酒店資產及開展業務	550,000 (可予調整)
別墅管理業務 出售協議	買方B 賣方B	別墅管理資產及開展 業務	50,000
鄉村會所及度假村 商店業務出售協議	買方C 賣方C	鄉村會所及度假村商 店資產及開展業務	200,000 (可予調整)
<b>土地出售協議</b>			
海濱土地出售協議	買方D 賣方D	土地物業D	3,800,000
高爾夫球場土地 出售協議	買方C 賣方C	土地物業E	5,500,000
酒店土地出售協議	買方A 賣方A	土地物業F	50,100,000
<b>翻新服務協議</b>	服務接收方： 買方A 買方C  服務供應商： 賣方A 賣方C	有關包括麗景喜來登 度假村及Mirage Country Club之土 地及樓宇翻新服務	25,000,000

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如董事會函件所載，由於該等交易按單獨基準之適用百分比率（定義見上市規則）概無超過5%，其並不構成 貴公司之須予公告交易。由於該等交易在與建議收購若干目標公司及土地物業（其詳情載於 貴公司所刊發日期為二零一六年四月二十一日之公告內）（「**先前收購事項**」）合併計算時，相關百分比率超過5%但低於25%，故構成 貴公司之須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守通知及公告規定。

於最後實際可行日期，根據上市規則第14A章，控股股東及執行董事季先生為 貴公司之關連人士。由於該等賣方各自於最後實際可行日期(i)由豐盛科技集團有限公司間接擁有50%權益，而豐盛科技集團有限公司之81%權益由季先生直接持有而19%權益由南京豐盛控股持有，及(ii)由南京豐盛控股間接擁有50%權益，而季先生持有南京豐盛控股之79.74%權益，故該等賣方各自為季先生之聯繫人士及因此根據上市規則第14A章為 貴公司之關連人士。

誠如董事會函件所載，施先生為執行董事並於 貴公司之約0.02%股權中擁有權益。於最後實際可行日期，施先生於南京豐盛控股直接及間接擁有合共約8.12%股權。

誠如董事會函件所載，根據上市規則第14A章，季先生及施先生均為 貴公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成 貴公司之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。由於季先生被認為於該等交易中擁有重大權益，故季先生已就 貴公司有關該等交易之相關董事會決議案放棄投票；由於施先生僅間接持有業務及土地物業之4.8%權益，故並不認為彼於該等交易中擁有重大權益；然而，施先生已就 貴公司有關該等交易之相關董事會決議案自願放棄投票。除上述者外，概無董事於該等交易中擁有重大權益。季先生、施先生及彼等之聯繫人士將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會（包括全體獨立非執行董事劉智強先生、鄒小磊先生及曾細忠先生）已告成立，以就該等交易向獨立股東提供推薦建議。吾等身為獨立財務顧問之角色為就該等交易之條款對獨立股東而言是否公平合理及符合一般商業條款、該等交易是否於 貴公司日常及一般業務過程中訂立以及是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團或參與該等交易之任何其他人士概無任何可能合理地被視作會影響吾等之獨立性之關係，亦無於 貴集團或參與該等交易之任何其他人士中擁有任何權益。於過去兩年，吾等曾經於 貴公司在日期為二零一六年三月二十四日之通函所詳述之一宗交易擔任 貴公司當時獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。鑑於(i)吾等於上述委聘之獨立角色；及(ii)吾等就上述委聘所收取之費用佔吾等收益之百分比並不重大，吾等認為上述委聘將不會影響吾等就該等交易達致意見之獨立性。

### 吾等意見之基礎

吾等在制訂意見及推薦建議時，曾考慮（其中包括）：(i)該公告；(ii)通函；(iii)該等交易；(iv) 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報（「二零一四年年報」）及截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報（「二零一五年年報」）；(v)該等賣方之未經審核財務報告；(vi)由國富浩華（香港）諮詢評估有限公司（「國富浩華」）編製之估值報告（「估值報告」）；及(vii)通函所載之其他資料。吾等亦曾依賴 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供及陳述之所有相關資料、意見及事實。吾等假設通函所載或提述之所有該等資料、意見、事實及陳述（ 貴公司對其負全責）於通函日期在各方面均屬真實準確且可予依賴。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性，且 貴公司已確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實致使通函內任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已充分審閱目前可得資料以達致知情意見，並為吾等倚賴通函所載資料之準確性之根據，從而為吾等之推薦建議提供足夠理據。然而，吾等並無獨立核實獲提供之資料，亦無對 貴集團、該等賣方、彼等各自之附屬公司及／或彼等之聯營公司之業務、營運、財務狀況或未來前景作出任何獨立調查。

## 獨立財務顧問函件

### 所考慮之主要因素及理由

#### A. 該等交易

於達致吾等對該等交易之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### I. 訂立該等交易之背景及理由

##### 1. 貴集團、該等賣方、業務及土地物業之背景資料

##### a) 貴集團

誠如董事會函件所載，貴集團主要從事物業開發、提供綠色建築服務、投資及保健產品以及服務業務。買方A、買方B、買方C及買方D（「該等買方」）為於澳洲成立之公司並由貴公司間接全資擁有。

下表概述貴集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度（分別為「二零一三年財政年度」、「二零一四年財政年度」及「二零一五年財政年度」）之經審核綜合財務業績，乃分別摘錄自二零一四年年報及二零一五年年報：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年 (人民幣 千元) (經審核)	100%	二零一四年 (人民幣 千元) (經重列 及經審核)	%	二零一五年 (人民幣 千元) (經審核)	%
物業銷售	859,393	100%	763,988	96.29%	2,407,982	90.60%
來自綠色建築服務之收入	-	-	16,862	2.13%	205,153	7.72%
來自綠色建築合約之收入	-	-	12,553	1.58%	37,035	1.39%
來自投資之利息收入及股息	-	-	-	-	7,761	0.29%
收入	<u>859,393</u>	100%	<u>793,403</u>	100%	<u>2,657,931</u>	100%
可換股債券公允值變動	(292,866)		(1,360,118)		-	

## 獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 (人民幣 千元) (經審核)	二零一四年 (人民幣 千元) (經重列 及經審核)	二零一五年 (人民幣 千元) (經審核)
轉撥至投資物業之持作出售物業之 公允值變動	1,324	-	147,464
投資物業公允值變動	-	-	8,000
透過損益按公允值計量之金融資產 公允值變動	-	-	621,095
出售附屬公司之收益	-	-	194,047
收購附屬公司之已確認識價 購買收益	-	237,978	363,428
非經常性收益表項目	(291,542)	(1,122,140)	1,334,034
(虧損)/溢利淨額	(233,380)	(1,064,743)	1,238,990

資料來源：二零一四年年報及二零一五年年報

吾等從上表注意到，貴集團之收入主要由物業銷售所貢獻，其分別佔二零一三年財政年度、二零一四年財政年度及二零一五年財政年度之總收入約100.00%、96.29%及90.60%。貴集團之收入由二零一三年財政年度之約人民幣859,390,000元減少約7.7%至二零一四年財政年度之約人民幣793,400,000元，乃由於貴集團物業銷售額下降所致。然而，貴集團之收入由二零一四年財政年度之約人民幣793,400,000元增加約235.0%至二零一五年財政年度之約人民幣2,657,930,000元，此乃主要由於物業銷售增加及物業平均銷售單價上升以及來自綠色建築服務之收入所致。貴集團於二零一三年財政年度及二零一四年財政年度錄得虧損，乃主要由於貴集團可換股債券之公允值評估產生虧損分別約人民幣292,870,000元及人民幣1,360,120,000元所致。於二零一五年財政年度，由於所有可換股債券已於二零一四年十二月三十一日悉數兌換成貴公司之普通股；及其他非經常性項目之總收益約人民幣1,334,030,000元，故對可換股債券公允值變動概無影響，因此於二零一五年財政年度，貴集團錄得純利人民幣1,238,990,000元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

下表概述摘錄自二零一四年年報及二零一五年年報之 貴集團於二零一四年一月一日以及於二零一四年及二零一五年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表：

	於二零一四年 一月一日 (人民幣千元) (經重列及 經審核)	於十二月三十一日 二零一四年 (人民幣千元) (經重列及 經審核)	二零一五年 (人民幣千元) (經審核)
銀行結餘及現金	122,777	325,013	1,194,328
資產淨值	577,588	2,168,847	4,959,637

資料來源：二零一四年年報及二零一五年年報

吾等自上表注意到，由於經營活動之現金流入及配售股份之所得款項增加， 貴集團之銀行結餘及現金由二零一四年一月一日之約人民幣122,780,000元增加約164.7%至二零一四年十二月三十一日之約人民幣325,010,000元。由於經營活動之現金流入及 貴公司日期為二零一五年十二月十七日之公告所述之發行認購股份之所得款項淨額增加，銀行結餘及現金進一步由二零一四年十二月三十一日之約人民幣325,010,000元增加約267.5%至二零一五年十二月三十一日之約人民幣1,194,330,000元。 貴集團之資產淨值由二零一四年一月一日之約人民幣577,590,000元增加275.5%至二零一四年十二月三十一日之約人民幣2,168,850,000元並進一步增加約128.7%至二零一五年十二月三十一日之約人民幣4,959,640,000元。 貴公司之資產淨值變動主要由於流動資產增加所致，該增加主要歸因於(i)配售股份之現金及銀行結餘增加；(ii)出售附屬公司之應收款項；(iii)持作買賣之上市證券公允值增加；及(iv)就收購發行股份。

b) 該等賣方

賣方A為一間於澳洲成立之有限公司及主要從事酒店營運業務。

賣方B為一間於澳洲成立之有限公司及主要從事別墅管理及出租業務。

## 獨立財務顧問函件

賣方C為一間於澳洲成立之有限公司及主要從事高爾夫球場及鄉村會所營運業務。

賣方D為一間於澳洲成立之有限公司及主要從事投資控股業務。

### c) 業務

#### (i) 酒店業務

誠如董事會函件所載，酒店業務為經營於土地物業F上之酒店及配套設施之業務。於二零一一年四月六日，賣方A完成向賣方A之獨立第三方Mirage Resorts Pty Ltd收購酒店業務；及收購酒店業務之原成本約為500,000.00澳元。下表載列截至二零一一年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年十二月三十一日止四個年度之酒店業務之未經審核財務資料之主要資料概要：

酒店	自二零一一年		截至十二月三十一日止年度		
	四月至十二月	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
營業額	17,471,529	20,869,730	20,315,826	19,353,069	15,311,892
銷售成本	(15,371,203)	(18,910,901)	(19,576,787)	(18,181,355)	(15,697,768)
經營毛利	2,100,326	1,958,829	739,039	1,171,714	(385,876)
年內虧損	(5,523,351)	(4,152,712)	(1,603,696)	(1,948,367)	(3,349,036)

下表列示 貴公司提供之酒店業務之入住率：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
入住率	59.2%	60.8%	61.3%	57.4%	46.5%

誠如 貴公司所告知，由於酒店業務錄得虧損，故毋須於截至二零一一年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年十二月三十一日止四個年度支付任何稅項。根據 貴公司提供之資料，酒店位於道格拉斯港之昆士蘭州北部沿海城鎮。道格

---

## 獨立財務顧問函件

---

拉斯港亦為最近城鎮及通往世界遺產之大堡礁及丹特里雨林之主要門戶。酒店距道格拉斯港中心約2.0公里，道格拉斯港中心有各類餐館、咖啡館及商舖。道格拉斯港距凱恩斯國際機場約60分鐘車程（70公里）。酒店位於道格拉斯港路東側之道格拉斯港內，佔據著重要位置，而鄉村會所覆蓋道格拉斯港路西側，為通往道格拉斯港中心之主幹線。

### (ii) 別墅管理業務

誠如董事會函件所載，別墅管理業務為管理及出租參與別墅之業務。於二零一一年四月六日，賣方B完成向賣方B之獨立第三方Mirage Resorts Pty Ltd收購別墅管理業務，及賣方B於二零一一年收購別墅管理業務之原成本約為50,000.00澳元。下表載列酒店業務截至二零一一年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年十二月三十一日止四個年度之未經審核財務資料之主要資料概要：

別墅管理	自二零一一年		截至十二月三十一日止年度		
	四月至十二月	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
營業額	2,556,770	2,632,488	2,418,802	2,336,071	2,581,624
銷售成本	(2,175,615)	(2,274,179)	(2,193,614)	(2,032,083)	(2,055,705)
經營毛利	381,155	358,309	225,188	303,988	525,919
年內溢利	381,155	358,309	225,188	303,988	525,919

誠如 貴公司所告知，別墅管理業務僅包括自別墅管理權產生之收入及相關直接開支，及並無經營溢利總額之外之其他成本（如利息及稅項）。別墅管理業務之賬面記錄乃與於相同實體之酒店業務共同入賬及因此，實體之整體虧損淨額毋須於截至二零一一年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年十二月三十一日止四個年度支付任何稅項。

## 獨立財務顧問函件

### (iii) 鄉村會所及度假村商店業務

誠如董事會函件所載，鄉村會所及度假村商店業務為於土地物業E上經營鄉村會所及配套設施、及位於土地物業F上之大堂、以及配套設施之業務連同賣方C於任何租賃項下之權益。於二零一一年四月六日，賣方C完成向賣方C之獨立第三方Mirage Resorts Pty Ltd收購鄉村會所及度假村商店業務，及賣方C於二零一一年收購鄉村會所及度假村商店業務之原成本約為200,000.00澳元。下表載列截至二零一一年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年十二月三十一日止四個年度之鄉村會所及度假村商店業務之未經審核財務表現之主要資料概要：

鄉村會所	自二零一一年		截至十二月三十一日止年度		
	四月至十二月	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	澳元	澳元	澳元	澳元	澳元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
營業額	1,048,701	1,104,773	1,080,257	1,118,447	900,865
銷售成本	(218,800)	(277,376)	(263,095)	(253,871)	(211,875)
經營毛利	829,902	827,397	817,163	864,576	688,990
年內虧損	(633,781)	(892,607)	(1,213,159)	(1,290,706)	(1,141,099)

誠如 貴公司所告知，由於鄉村會所及度假村商店業務錄得虧損，故毋須於截至二零一一年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年十二月三十一日止四個年度支付任何稅項。

吾等已審閱該等業務之歷史未經審核財務表現及吾等獲 貴公司告知，酒店業務以及鄉村會所及度假村商店業務之虧損淨額主要由於酒店及鄉村會所設施之老化及過時狀況影響對顧客及遊客之吸引力所致。誠如 貴公司所告知，住宿環境乃客戶選擇住宿酒店之重要標準之一。吾等已審閱自公開渠道獲取之客戶意見並注意到，對酒店之大部分負面反饋一般與酒

---

## 獨立財務顧問函件

---

店陳舊及過時條件有關。吾等認為有關負面反饋將會影響對酒店之印象及其聲譽及降低潛在客戶對選擇酒店之偏好。因此，入住率將會下降及由於酒店之大部分收入乃依賴於酒店之入住率，故亦會導致財務業績轉差。吾等亦獲 貴公司告知，酒店業務以及鄉村會所及度假村商店業務之財務表現可能繼(i)持續建立酒店之聲譽；及(ii)於翻新後升級之整體外觀及設施後於未來有所改善。誠如 貴公司所告知， 貴公司預期(i)翻新可增加酒店之入住率及平均房價，從而可令酒店業務盈利；(ii)別墅管理業務將維持穩定之溢利增長；及(iii)雖然鄉村會所及度假村商店業務仍錄得虧損，惟鄉村會所被認為屬酒店業務之附屬設施，因此，酒店入住率上升將改善鄉村會所及度假村商店業務之財務表現。因此， 貴公司預期將可改善業務之整體財務表現。考慮到(i)誠如上文所述，酒店業務以及鄉村會所及度假村商店業務之淨虧損乃由於酒店及鄉村會所陳舊及過時的狀況所致，而翻新工程可改善住宿環境，吸引更多顧客及旅客，從而增加入住率；(ii)自二零一三年起，別墅管理業務之別墅管理權已產生具穩定增長之收入，進而使別墅管理業務之溢利淨額穩定增長；及(iii)由於鄉村會所毗鄰酒店並定期向酒店顧客提供配套及促銷產品，故酒店業務之改善將改善鄉村會所的營運，吾等認同 貴公司之意見，預期業務之整體財務表現將會改善。

### d) 土地物業

#### (i) 土地物業D

土地物業D位於昆士蘭州道格拉斯港道格拉斯港路，地盤面積約為15.7724公頃。賣方D於二零一一年收購土地物業D之原成本約為4,500,000.00澳元。根據估值報告，於二零一六年六月三十日，土地物業D之價值約為3,800,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣19,247,760.00元）。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### (ii) 土地物業E

土地物業E位於昆士蘭州道格拉斯港，地盤面積約為85.3603公頃。鄉村會所及度假村商店業務正於土地物業E上開展。賣方C於二零一一年出售土地物業E之原收購成本約為2,250,000.00澳元。根據估值報告，於二零一六年六月三十日，土地物業E之價值約為5,500,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣27,858,600.00元）。

### (iii) 土地物業F

土地物業F位於昆士蘭州道格拉斯港道格拉斯港路，地盤面積約為9.697公頃並包括矗立於該土地上之酒店及購物中心。酒店業務及度假村商店業務正於土地物業F上開展。賣方A於二零一一年出售土地物業F之原收購成本約為27,500,000.00澳元。根據估值報告，於二零一六年六月三十日，土地物業F之價值約為50,100,000.00澳元（於最後實際可行日期相等於約人民幣253,766,520.00元）。

## 2. 訂立交易文件之理由及裨益

澳洲旅遊業於近年來持續增長。根據澳洲政府轄下澳洲貿易委員會旅遊部之分支機構澳洲旅遊調查局之資料，到訪澳洲遊客人數由二零一一年之約5,300,000人增至二零一五年之約6,900,000人，複合平均增長率（「複合平均增長率」）約為6.8%。夜晚遊客人數亦由二零一一年之196,100,000人增至二零一五年之248,100,000人，複合平均增長率為6.1%。因此，到訪澳洲之遊客人數呈持續增長趨勢。根據澳洲旅遊調查局於二零一五年十一月刊發之「旅遊業預測」，入境遊客預計分別於二零一五年至一六年及二零一六年至一七年增加約5.9%及約5.6%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司主要從事保健產品及服務業務及據 貴公司告知，彼等之目標是繼續發展健康衛生行業之業務。旅遊項目為 貴公司發展有關生活方式之保健業務之策略之一部分。此外，於二零一六年四月二十一日， 貴集團訂立股份買賣協議，其中 貴集團收購昆士蘭州之若干幅土地以供旅遊及度假村項目之未來發展，詳情請參閱 貴集團於聯交所網站刊發之日期為二零一六年四月二十一日之公告。該等交易及先前收購事項為 貴集團發展保健服務之業務計劃之一部分。儘管有關酒店及旅遊之該等交易並非 貴集團之一般業務，吾等認為訂立交易文件符合 貴集團之近期業務計劃。

據 貴公司告知，土地物業D及土地物業E（包括酒店及鄉村會所周圍之多幅土地）將規劃發展為若干新設施（包括但不限於一間新酒店、高爾夫球場及新公寓）以擴大旅遊業之業務規模。

貴公司認為發展規劃可提升酒店提供之服務並吸引更多遊客，以及產生更多收入。酒店資產與土地物業F結合，而鄉村會所及度假村商店資產與土地物業E結合以開展酒店業務以及鄉村會所及度假村商店業務。由於土地物業於同一地區內相互毗鄰，根據上文所述之發展酒店及鄉村會所周圍之新設施之未來規劃，發展規劃可促進 貴公司提供之一站式旅遊服務。 吾等認同 貴公司之意見，營運酒店業務以及鄉村會所及度假村商店業務可與有關未來發展規劃產生協同效應。

酒店有合共294間客房。根據澳洲統計局之資料，於二零一四年及二零一五年澳洲平均客房入住率約為65.0%。然而，於二零一四年及二零一五年酒店客房入住率分別為約57.4%及約47.2%。據 貴公司告知，度假村及鄉村會所已過時並已產生大量維護成本。於二零一四年至二零一五年客房入住率進一步下跌乃由於開始翻新服務所致。度假村及鄉村會所之現代化將升級綜合大樓之整體外觀及形象以及其配套服務質素，從而拉動潛在顧

---

## 獨立財務顧問函件

---

客及酒店遊客之消費活動。客房入住率預期於完成翻新後增加。亦預期客房平均收費因較佳之客房條件及服務可按較高價格收取。預期翻新將提升度假村及鄉村會所之入住率、收入及商業價值，以及酒店之競爭力。

誠如董事會函件所載，業務出售賣方之董事將獲委任為業務出售買方之董事並負責管理業務及向董事會報告。吾等已審核賣方之公司記錄並注意到業務出售賣方之董事已自彼等各自於二零一一年之原收購起一直管理業務。

儘管吾等注意到，酒店業務在業務出售賣方董事之管理下於二零一五年錄得虧損總額，誠如 貴公司所告知，於二零一五年錄得之虧損總額主要由於開始酒店翻新降低住宿質量及進一步降低酒店之入住率所致。因此，酒店物業於二零一五年錄得虧損總額。吾等認為，酒店之虧損總額乃主要由於上述原因所致，而與酒店業務之管理無關。

由於 貴集團主要從事物業發展、提供綠色建築服務、投資及保健產品及服務業務，故該等交易並無於 貴集團之一般及日常業務過程中進行。然而，經考慮(i)澳洲之日益增長之旅遊業；(ii) 貴集團之近期業務規劃；(iii)土地物業之未來發展可對酒店之營運表現產生積極影響；(iv)翻新服務可提升業務及資產之競爭力；及(v)業務出售賣方之董事有關管理業務之經驗後，吾等認為進行該等交易之理由與 貴集團之近期業務策略一致，屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

## II. 該等交易之主要條款

該等交易之主要條款已載於董事會函件。

### 將予收購之資產

就各份業務出售協議而言，將予收購之資產包括但不限於相關業務出售協議所列之管理服務協議項下相關賣方之權利及利益、業務合約、業務資料及商譽項下之相關賣方之權利及利益。有關各份業務出售協議所載之將予收購之資產詳情，請參閱董事會函件「業務出售協議」一節。各份業務出售協議項下將予收購之資產包括現時業務所擁有之有形及無形資產，該等資產從無發展到現階段耗時及資源。經計及接收現有業務，貴公司可避免投入大量資源重新發展全新業務。有鑑於此，倘交易文件一經完成，貴公司可即時經營及管理業務，各份業務出售協議項下將予收購之資產可予接受。

誠如董事會函件所載，酒店業務及鄉村會所業務正於土地物業F及土地物業E上開展。因此，貴公司有必要接管酒店土地出售協議及高爾夫球場土地出售協議項下之將予收購之資產及經營酒店及鄉村會所。就海濱土地出售協議而言，土地物業D毗鄰酒店及鄉村俱樂部。根據貴公司之未來發展規劃，土地物業D及土地物業E將開發為新設施以促進酒店業務及鄉村會所業務，以及擴大澳州旅遊業之業務規模。因此，各份土地出售協議項下之將予收購之資產符合貴公司發展澳州旅遊業務之業務規劃。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 先決條件

誠如董事會函件所載，就各份交易文件而言，先決條件包括(1)已取得所有與相關交易文件項下擬進行之交易有關之必要同意或批准（包括但不限於適用政府機關、監管機關及證券交易所之任何同意或批准）；(2)就各業務出售協議而言，訂約各方就向相關買方出售相關資產及／或業務以及向相關買方出讓或約務更替酒店管理協議取得管理方之書面同意；(3)有關賣方於相關交易文件項下所作出之各項保證（包括但不限於對(i)相應資產及彼等對業務出售協議之遵守情況、訴訟及償付能力狀況；及(ii)相應土地物業之業權及權益以及彼等對土地出售協議之法律行為能力及償付能力狀況作出之保證）在所有重大方面仍屬真實及準確且並無誤導成份；及(4)於任何其他交易文件內所載完成之各項先決條件獲相關訂約方根據適用交易文件之條款達成或豁免。誠如 貴公司所告知，於最後實際可行日期概無先決條件獲達成而吾等知悉該等先決條件乃絕大多數物業收購之一般規定。此外，誠如董事會函件所載，就各份業務出售協議而言，額外先決條件包括訂約方取得經理書面同意以向買方出售相關業務及來自相關賣方之資產。 貴公司考慮讓管理方留任酒店經理以繼續現有酒店管理及經營業務。因此，吾等認為先決條件屬合理。

就該等交易之必要同意或批准而言，交易文件須取得(i) 貴公司獨立股東之批准；及(ii)澳洲外國投資審查委員會就相關收購之批准（如需要）。此外，就酒店業務出售協議而言，須取得相關政府機構或管理酒類法1992 (Qld)之其他機構就轉讓酒牌第126752號之批准；及就鄉村會所及度假村商店業務出售協議而言，須取得相關政府機構或管理酒類法1992 (Qld)之其他機構就轉讓酒牌第126753號之批准。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 代價

#### 業務出售協議

誠如董事會函件所載，各份業務出售協議之代價乃由買方與相關賣方分別參考酒店業務、別墅管理業務及鄉村會所及度假村商店業務之過往交易金額經公平磋商後釐定。吾等已審閱來自賣方之相關過往交易文件，當中載有於二零一一年收購業務之購買價。於二零一一年之過往購買價及於二零一五年十二月三十一日業務之資產淨值（誠如董事會函件所載）概述如下：

業務	代價 (澳元)	歷史購買價 (澳元)	資產淨值 (不包括 除外資產) (澳元) (概約)
酒店業務	550,000	500,000	3,213,326
別墅管理業務	50,000	50,000	50,000
鄉村會所及度假村商店 業務	200,000	200,000	974,297

誠如 貴公司所告知，鄉村會所以及鄉村會所及度假村商店業務項下所提供之服務被認為酒店業務之附屬設施及服務，原因為(i)鄉村會所毗鄰酒店；及(ii)酒店通常在酒店客戶套餐及促銷方面與鄉村會所緊密合作。吾等認為，由於鄉村會所吸引酒店之客戶而酒店客戶自套餐及促銷受益而享受鄉村會所之設施，因此酒店業務與鄉村會所及度假村商店業務彼此之間乃相輔相成。

根據 貴公司提供之資料，吾等注意到業務於二零一二年之整體財務表現（其為酒店業務、別墅管理業務以及鄉村會所及度假村商店業務之財務損益總和）較二零一一年有所改善。吾等注意到，於二零一一年及二零一二年均錄得非經常性開支，而於二零一三年則錄得非經常性收入。自二零一一年起至二零一三年期間，儘管有關非經常性開支或收入有所減

---

## 獨立財務顧問函件

---

少，惟業務之整體財務表現得到改善。在不考慮二零一三年非經常性收入之影響的情況下，業務於二零一四年之整體財務表現較二零一三年有所改善。因此，自二零一一年起至二零一四年期間，業務整體財務表現有所改善。於二零一五年，業務之淨虧損增加乃由於開始翻新工程造成入住率降低所致，而吾等認為，於二零一五年之業務淨虧損增加並非直接與其正常營運有關。經計及(i)業務之整體財務表現（即二零一一年起至二零一四年期間，酒店業務、別墅管理業務以及鄉村會所及度假村商店業務之綜合損益）之改善；(ii)於二零一五年，業務之淨虧損增加並非直接與其正常營運有關；(iii)經翻新後，潛在盈利能力提升將進一步改善整體表現；及(iv)收購業務之代價低於或等於其資產淨值，吾等認為業務之代價屬公平及合理。

吾等注意到，別墅管理業務及鄉村會所及度假村商店業務之代價並不遜於其相關歷史購買價。就酒店業務而言，代價550,000澳元較其歷史購買價500,000澳元溢價10%。吾等獲 貴公司告知，該酒店正在翻新中且翻新預期於二零一六年十二月完成。吾等贊同 貴公司之意見，翻新可提升酒店之外貌及設施，以及未來之盈利潛力。因此，有關酒店業務之歷史購買價之代價之溢價屬公平合理。

誠如董事會函件所載，酒店業務出售協議及鄉村會所及度假村商店業務之代價可根據相關營運資產淨值予以調整。該等代價因收購前營運之影響而撇銷。有關調整之詳情，請參閱本節「代價之調整」一段。

鑑於(i)別墅管理業務及鄉村會所及度假村商店業務之代價與其過往交易價相同；(ii)酒店業務經翻新後之潛在盈利能力；及(iii)業務之代價可透過營運資產淨值（不包括收購前營運代價）予以調整。吾等認為業務出售協議之代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

## 獨立財務顧問函件

### 土地出售協議

誠如董事會函件所載，土地出售協議之代價（「物業代價」）乃由相關買方及賣方基於酒店、鄉村會所及土地物業於二零一六年六月三十日之估定價值（「估定價值」）經公平磋商後釐定（「物業估值」）。物業代價及估定價值概述如下：

來自估值報告 之分類	經協議界定之 分類	描述	購買價 (澳元)	購買價小計 (澳元)	於估值報告內 之市值 (澳元)
酒店	酒店土地 出售協議	RP746772之地塊3	50,100,000.00	50,100,000.00	50,100,000.00
鄉村會所	高爾夫球場土地 出售協議	RP746773之地塊4 RP746773之地塊5 RP746774之地塊6 SP201271之地塊7 SP186262之地塊87 SP186262之地塊89 SP160477之地塊132 Crown Plan SR866 之地塊147	1,700,000.00	1,700,000.00	1,700,000.00
用於未來發展 之土地		RP743263之地塊131 SP160477之地塊5 SP160477之地塊6 SP160477之地塊7	1,970,000.00 130,000.00 580,000.00 1,120,000.00	7,600,000.00	7,600,000.00
	海濱土地 出售協議	SP201271之地塊88	3,800,000.00		

誠如上表所示，相關物業之代價並不低於估值報告之相關估定價值。吾等認為物業代價符合 貴公司及股東之整體利益。

於評估物業代價之公平性及合理性時，吾等已審閱估值報告並與國富浩華進行討論，有關詳情載列如下：

#### (1) 估值報告

吾等已討論及審閱估值中所採納之方法、基礎及主要假設。吾等知悉，國富浩華於考慮可資比較物業之變現價格時採納直接比較法。國富浩華挑選規模、位置以及交易日期類似之可資比較物業，隨後對各物業之所

---

## 獨立財務顧問函件

---

有各自之優勢及劣勢進行分析並仔細計量以達致資本價值之公平比較。誠如國富浩華所告知，經搜尋一切可用資料來源，且彼等已基於選擇標準（包括規模、位置以及交易日期）篩選可資比較物業。所有滿足其選擇標準之可資比較物業均已包括在內。吾等已審閱選擇標準並對公開資料來源進行獨立研究，吾等同意國富浩華，經選擇可資比較物業屬詳盡。誠如國富浩華所告知，直接比較法乃物業估值之常用方法且吾等已審閱有關土地物業估值之市場比較法之資料。鑑於上文所述，吾等認為國富浩華所採納之估值方法符合通常市場慣例。

根據上市規則第13.80條，為評估有關國富浩華估值之專門知識及獨立性，吾等已進行下列步驟：

- (i) 取得並審閱委聘條款（尤其是針對工作範疇、工作範疇對所須提供意見之合適性及工作範疇內可能對估值報告所提供確定程度產生不利影響之任何局限情況）；
- (ii) 就國富浩華與 貴公司及彼等各自之股東現時或過往之關係與國富浩華進行面談；及
- (iii) 審閱並與國富浩華討論國富浩華過往於同類行業之估值經驗。

根據上文所載執行之工作，吾等認為，國富浩華之委任乃按一般商業條款進行，且吾等並無注意到工作範疇內可能對估值報告所提供確定程度產生不利影響之任何局限情況。此外，吾等獲悉(a)國富浩華從事土地物業估值之團隊成員擁有逾十年之海外物業估值經驗並擁有同類行業之過往估值經驗；及(b)除其就物業估值獲委聘以外，其現時或過往與 貴集團、賣方或彼等各自之股東之間概無關係。因此，吾等並無注意到任何事宜將引致吾等質疑國富浩華進行物業估值之專門知識及獨立性。此外，於與國富浩華面談過程中，吾等並無注意到 貴集團、賣方或彼等各自之股東曾向國富浩華作出任何正式或非正式陳述。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據上文所載之所有已執行工作，吾等認為吾等已根據上市規則第13.80條就估值報告及國富浩華對土地物業之估值作出充分評估。吾等並無注意到任何因素將引致吾等懷疑物業估值之公平性及合理性。

經計及(i)土地物業之代價並不遜於估定價值；及(ii)國富浩華之可靠性及獨立性，吾等認為，土地物業之代價屬公平合理並符合股東之整體利益。

### 翻新服務協議

誠如董事會函件所載，翻新服務協議項下之翻新成本將釐定為25,000,000澳元。誠如 貴公司所告知，土地及樓宇之翻新包括賣方A及賣方C已於二零一五年五月動工並預期將於二零一六年十二月前竣工之蜃景喜來登度假村及Mirage Country Club。翻新服務協議涵蓋所有餘下樓宇工程合約、餘下工程範疇及與翻新相關之任何成本，包括房間、VIP套房及走廊、中央大樓、外部工程、鄉村會所及高爾夫球場等等，及 貴公司將負責該等餘下翻新服務之成本。 貴公司認為翻新可提升向客戶提供之服務質素及收取更高之服務費以增加酒店業務之收益。翻新服務協議之代價經參考翻新工程之複雜性並參考獨立第三方之市場報價釐定。吾等已審閱有關來自 貴集團獨立第三方之相關翻新服務協議之市場報價副本並注意到相關翻新成本並不遜於市場報價。誠如董事會函件所載，服務費總付款須於完成交易文件後提前30日或訂約方書面協定之有關其他日期作出。吾等獲告知，買方A及買方C之董事將定期進行現場視察以跟進及監察翻新進程，及倘翻新並無如期進行，將與賣方A及賣方C磋商延遲付款日期。因此，吾等認為翻新服務協議之翻新成本屬公平合理及服務乃由董事有效監察中。

代價調整

根據酒店業務出售協議及鄉村會所及度假村商店出售協議，相關代價可予調整。調整將透過加減法進行以反映相關收購資產價值之變動及有關調整詳情載列如下：

(i) 初步營運資產淨值調整

於完成日期前至少兩個營業日，賣方將向相應買方交付營運資產淨值之計算方法。倘營運資產淨值為正數，則該數額須加入相關資產之調整前代價。倘營運資產淨值為負數，則該數額須自相關資產之調整前代價中扣減。

(ii) 最終調整計算

賣方將於合理實際可行之情況下盡快及無論如何於完成後滿20個營業日當日或之前，向相應買方交付其於完成日期下午十一時五十九分（澳洲時間）之經營資產淨值之計算方法。(i)於賣方發出最終調整計算後10個營業日內；(ii)各訂約方同意最終調整計算或專家發出其釐定結果後五個營業日或(iii)代價結餘支付之日（以較後者為準），賣方及相應買方應對付款作出適當調整以反映營運資產淨值與最終調整計算之間的差額。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如酒店業務出售協議及鄉村會所及度假村商店業務出售協議所述，經營資產淨值之計算載列如下：

### 總資產

1. 酒店手頭現金
2. 預付款項
3. 酒店存貨

### 總負債

1. 預收按金及預收款
2. 僱員轉崗休假／缺勤天數
3. 僱員轉崗薪金及其他應計薪酬
4. 僱員轉崗產生之休假福利
5. 應計費用及遞延收入

**經營資產淨值 = 總資產 – 總負債**

誠如董事會函件所載，酒店經營資產淨值、鄉村會所經營資產淨值及度假村商店經營資產淨值於二零一五年十二月三十一日分別約為1,871,321.00澳元、94,617.00澳元及零澳元。誠如 貴公司所告知，酒店業務出售協議及鄉村會所及度假村商店業務出售協議內之經營資產淨值計算乃與業務日常營運有關及其所需之結餘。然而，該等結餘乃與收購前之營運有關，因此，其應計入代價或自代價扣除（視乎資產淨值或負債淨額而定）。吾等已審閱酒店業務及鄉村會所及度假村商店業務於二零一五年十二月三十一日之未經審核財務資料且吾等並不知悉酒店業務及鄉村會所及度假村商店業務之任何其他重大資產及負債。因此，吾等認為酒店業務及鄉村會所及度假村商店業務之代價調整可反映經營業務之相應價值。

### 支付安排

誠如董事會函件所載，就業務出售協議而言，總代價為800,000澳元（相等於約人民幣4,075,600元），其應以現金支付。誠如 貴公司所告知， 貴集團於二零一六年五月三十一日之現金及銀行結餘約為人民幣

---

## 獨立財務顧問函件

---

1,120,000,000元。由於業務出售協議之總代價佔 貴集團銀行結餘及現金之小部分(約0.3%)，吾等並不知悉 貴集團以現金支付800,000澳元之任何負擔。

誠如董事會函件所載，土地出售協議之代價應分兩期支付：(1)相應代價之10%應於簽署協議日期支付；及(2)餘下相應代價應於完成後滿30日或(倘相關買方以書面要求)完成後滿60日當日支付。吾等注意到第一期付款佔相應協議項下之代價之小部份(10%)。此外，誠如 貴公司所告知， 貴集團於二零一六年五月三十一日之銀行結餘及現金約為人民幣1,120,000,000元。 貴公司有充足內部資源支付第一期付款及第二期付款。然而，誠如 貴公司所告知， 貴公司正磋商額外融資活動以增加於動用 貴集團之銀行結餘及現金之靈活性。基於此，吾等認為有關付款計劃屬可接受。

### 承擔負債

誠如董事會函件所載，酒店業務出售協議及鄉村會所及度假村商店業務出售協議之承擔負債包括工資、薪金、獎金及福利(包括花紅、保留福利、長期及短期獎勵計劃、僱員股份計劃項下之配額、購股權計劃、影子股份或購股權計劃)及任何其他應付或須向相應賣方於緊接完成前所僱用之酒店業務及鄉村會所及度假村商店業務各自之僱員提供之薪酬或福利(退休金福利除外)；及於完成日期或之後到期(無論是否透過付款或表現)之協議及業務合約項下之所有責任，惟不包括就於完成前期間應付酒店業務及鄉村會所及度假村商店業務各自之債權人之任何款項。

誠如董事會函件所載，就別墅管理業務出售協議而言，承擔負債包括於完成日期或之後到期(無論是否透過付款或表現)之管理服務協議及業務合約項下之所有責任，惟不包括就於完成前期間應付別墅管理業務債權人之任何款項。

誠如董事會函件所載，各業務出售協議之相應買方應於完成日期及自該日起承擔、履行及解除承擔負債。誠如 貴公司所告知， 貴公司已考慮維持業務之現有營運及保留業務之主要管理層及僱員以供日常營運。業務出售賣方之董事將成為業務出售買方之董事及負責管理酒店業務並將

---

## 獨立財務顧問函件

---

向董事會報告，而預期經理仍將擔任酒店經理以供酒店日常營運。賣方A之董事已自於二零一一年之初始收購起管理酒店。誠如董事會函件所載，賣方將繼續僱用該等須於完成後獲得簽證之主要僱員並允許買方以借調方式僱用該等僱員。雖然該等僱員將以賣方之名義工作，惟工作貢獻乃屬買方之業務。因此，買方應負責僱員之薪金及福利。因此，吾等認為承擔負債屬公平合理安排。

經計及(i)交易文件將予收購之資產與 貴公司發展酒店及旅遊業務之業務計劃一致；(ii)交易文件之先決條件屬合理；(iii)該等交易各自之代價屬公平合理（如上文「代價」一段所述）；(iv)酒店業務出售協議及鄉村會所及度假村商店業務出售協議項下之代價調整可反映經營業務之相應價值；(v)付款安排屬可接受（經計及付款條款之計劃及 貴集團之財務狀況）；及(vi)承擔負債乃屬公平合理安排以解決收購業務時之僱員福利，吾等認為該等交易屬公平合理且符合獨立股東之利益。

### **III. 該等交易對 貴集團之財務影響**

#### **1. 盈利**

於完成交易文件後，該等業務、資產及土地物業將由有關買方（其為 貴集團之間接全資附屬公司）持有。因此，該等業務、資產及土地物業之財務業績將綜合計入 貴集團之財務報表。儘管根據未經審核管理賬目，該等業務於截至二零一五年十二月三十一日止年度合共虧損約4,000,000澳元。如前文所述，酒店二零一五年之入住率約46.5%，較澳洲於二零一五年之平均客房入住率約65.0%為低。吾等亦已審核及與 貴公司討論彼等之業務營運預測，並注意到酒店之入住率預期將達至略微超過其歷史高點，其將令酒店業務及鄉村會所及度假村商店業務獲益。除別墅管理業務之穩定增長外，該等業務之整體盈利能力將於翻新後獲得提升。因此，吾

---

## 獨立財務顧問函件

---

等同意 貴公司之意見，由於升級其配套服務之整體形象及質素將提高入住率及平均客房入住率，從而為收入作出貢獻，該等業務將可於完成翻新後轉為盈利。

### 2. 營運資金

誠如董事會函件所載，交易文件之代價總額為60,200,000澳元及翻新服務協議之代價為25,000,000澳元，預期將自其內部資源以現金形式支付。誠如 貴公司所告知，於二零一六年五月三十一日， 貴集團擁有銀行結餘及現金約人民幣1,120,000,000元及 貴公司對擁有充足現金支付代價充滿信心。預期於完成及支付該等交易後， 貴公司之銀行結餘及現金將會因應付代價金額減少。

### 3. 資產淨值

經參考二零一五年年報， 貴集團於二零一五年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣4,959,600,000元。緊隨完成交易文件後，資產之財務狀況將綜合計入 貴集團之財務狀況表。由於將予支付之現金流出與該等將予收購之資產之資產淨值大致相同，土地出售協議及翻新服務協議對 貴集團之資產淨值並無重大影響。就業務出售協議而言，由於代價受「代價調整」一段所述之調整所限，故因調整而產生之價值增加或減少將直接於代價反映，而業務出售協議之代價較 貴集團之資產淨值而言屬相對較小。因此，吾等並不知悉任何對 貴集團資產淨值之重大不利影響。

鑑於(i) 貴集團擁有充足營運資金支付該等交易；(ii)翻新後之未來盈利潛力；及(iii)概無對 貴集團之資產淨值構成重大不利影響，吾等並不知悉任何對 貴集團之不利財務影響。

敬請注意，上述分析僅供說明之用，並不代表 貴集團於完成該等交易日期之實際財務狀況將為如何之聲明。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經計及上述之因素及理由後，吾等認為(i)該等交易之條款就獨立股東而言屬公平合理及按一般商業條款訂立；及(ii)訂立該等交易（並非於 貴公司之一般及日常業務過程中訂立）符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會推薦獨立股東將於股東特別大會上投票贊成批准該等交易之相關決議案；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該等交易之相關決議案。

此 致

豐盛控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

天財資本國際有限公司

主席

董事總經理

吳文廣

鍾浩東

謹啟

二零一六年八月二十五日

附註：吳文廣先生自二零零五年以來一直為根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。鍾浩東先生自二零零六年以來一直為根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。吳先生及鍾先生曾參與及完成涉及香港上市公司關連交易之不同諮詢交易。

以下為獨立物業估值師國富浩華(香港)諮詢評估有限公司就其對土地物業於二零一六年六月三十日的市值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



國富浩華(香港)諮詢評估有限公司  
Crowe Horwath (HK) Consulting &  
Valuation Limited  
Member Crowe Horwath International

香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓  
9/F Leighton Centre,  
77 Leighton Road,  
Causeway Bay, Hong Kong  
電話 Main +852 2894 6888  
傳真 Fax +852 2895 3752  
www.crowehorwath.hk

參考編號：VC/ALE/1116/2015

敬啟者：

關於： 澳洲昆士蘭州道格拉斯港道格拉斯港路道格拉斯港蟹景喜來登度假村及  
**Mirage Country Club**以及持作未來發展之毗鄰土地之估值

吾等遵照指示，對**豐盛控股有限公司**（「貴公司」）擬收購之上述物業進行估值，吾等確認吾等曾進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必需之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一六年六月三十日（「估值日期」）資本價值之意見，以供載入有關建議收購事項之**通函**內。

#### 估值基準

吾等之估值乃按市值基準進行。市值被界定為「進行適當營銷後，自願買方與自願賣方基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期買賣資產或負債之估計價值。」

此估值已遵守香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則、皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之RICS估值－專業標準及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則（「國際估值準則」）。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引所載一切規定。

### 估值假設

吾等進行估值時，已假設業主將該等物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值而獲益或造成負擔。

吾等進行估值時，並無考慮該等物業權益欠負之任何押記、抵押或款項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

就估值而言，吾等已採用獲提供文件之副本所示面積，惟並無進行進一步核實工作。

### 估值方法

吾等主要以直接比較法對物業權益估值。按比較法估值之物業權益包括基於可資比較物業之變現價格之比較，選取面積、特質及地點類似之可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業所有有關優缺點，以達致資本價值之公平比較。

### 資料來源

吾等已就該等物業之擁有權研究土地註冊處記錄。然而，吾等並無全面查閱或查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之重大產權負擔或修訂。吾等亦假設擁有人對該等物業擁有可強制行使之業權，並擁有佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業之自由且不受干擾之權利。

吾等頗大程度上依賴 貴公司所提供資料，尤其包括但不限於過去表現、翻新計劃、總體規劃、法定通知、地役權、租賃、地盤面積、樓面面積等。吾等已合理審慎地查核吾等獲提供之資料及進行相關查詢。

該等物業之實地視察由Paul Robbins先生及Martin Fok先生（彼等分別於房地產行業擁有逾15年及5年工作經驗）進行。吾等最後一次視察該等物業為二零一六年七月。吾等並無視察該等物業中有被覆蓋、遮蔽或不可通達之部份，並假設該等部份之狀況良好。吾等並無進行詳細測量，以核實該等物業面積之準確性，惟吾等假設所獲之業權文件及正式地盤圖則所示之面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構測量或測試樓宇設施。因此，吾等無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及服務等方面是否適宜日後任何發展。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

### 責任限制

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，所有貨幣金額均以澳元（「澳元」）列值。

於本報告中，吾等有關該等物業之估值結果或結論僅可作陳述用途及僅適用於估值日期，且僅供 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得在未獲吾等書面批准之情況下以所示之形式及內容收錄於任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家（倘獲委任）就其服務而被視為向 貴公司已提供之合約承擔，以及視向 貴公司支付有關供款（如適當），在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，儘管上文條文所述，在任何情況下局限於不超過吾等就是次委聘協定之費用之十(10)倍或500,000港元(以較低者為準)之金額。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利虧損、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之金額與本條款所規定之金額之較低者。

貴公司須就吾等因與吾等之工作報告有關及根據該等所得資料而每次以任何形式被追討、支付或產生之任何索償、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間)向吾等作出彌償保證，並使吾等及吾等之人員免受任何損害；惟倘任何該等損失、開支、損害或責任最終被確定為純粹因吾等在進行工作時疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於吾等因任何原因終止是次委聘後仍然有效。

隨函附奉估值概要及吾等之估值證書。

此 致

豐盛控股有限公司

香港

金鐘夏慤道18號

海富中心1座

25樓2526室

代表

國富浩華(香港)諮詢評估有限公司

董事

盧銘恩 MRICS MHKIS

謹啟

二零一六年八月二十五日

附註： 盧先生是皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。彼擁有約十五年之亞太區物業估值經驗。本估值由Paul Robbins先生協助，Robbins先生擁有逾十五年之澳洲物業估值經驗。Robbins先生為澳洲物業協會(Australian Property Institute)會員及皇家特許測量師學會會員。

## 估值概要

物業	於二零一六年六月三十日之估值	
	於現況下之 資本值	假設剛完成 翻新下之資本值
持作營運之物業		
1. 澳洲昆士蘭州道格拉斯港道格拉斯港路 道格拉斯港蜃景喜來登度假村及Mirage Country Club。	51,800,000澳元	77,600,000澳元*
持作未來發展之物業		
2. 與澳洲昆士蘭州道格拉斯港道格拉斯 港路道格拉斯港蜃景喜來登度假村及 Mirage Country Club毗鄰之作未來發 展之土地。	7,600,000澳元	7,600,000澳元
總計	<u>59,400,000澳元</u>	<u>85,200,000澳元*</u>

\*附註：「假設剛完成翻新下之資本值」乃基於假設第一項物業之進行中資產提升計劃剛完成及物業適合即時佔用（請參閱第一項物業估值證書項下之計劃詳情）而作出。

## 持作營運之物業

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 六月三十日之資本值
1. 澳洲昆士蘭州道格拉斯港道 格拉斯港路道格拉斯港蟹 景喜來登度假村及Mirage Country Club  (附註：不包括構成第二項 物業之土地)	<p>該物業為一個位於道格拉斯港路並            面向四英里海灘之度假村，距道格拉            斯港中心約2公里。</p> <p>於一九八七年竣工，度假村包括294            間客房及四間餐廳／酒廊。</p> <p>與Mirage Country Club毗鄰之度假村            包括18洞高爾夫球場、高爾夫用品            店、網球場、水上高爾夫練球場、健            身房及游泳池。</p> <p>其他休閒設施包括游泳池、兒童嬉水            池、水療、桑拿、遊戲室及日間水療            等。</p> <p>該物業之地盤面積為85.133公頃，            該樓宇及構築物之總建築面積約為            62,328平方米。</p> <p>酒店配有完善的營運設備、營業裝置            及設施、傢俱及備用品。</p> <p>該土地之年期為永久產權，即永久業            權。</p>	<p>該物業現時由Starwood            Australia Hotels Pty Ltd            (經營商)管理，自二零            一三年一月一日起計為            期5年，並有權延長。</p> <p>若干商舖按短期基準出            租。</p> <p>大型翻新正在進行中，            並計劃於二零一六年            十二月完成。</p>	<p>於現況下之價值  <b>51,800,000</b>澳元            (五千一百八十萬澳元)</p> <p>於完成翻新後之價值  <b>77,600,000</b>澳元            (七千七百六十萬澳元)</p>

附註：

- a) 該物業之土地包括RP746772地段3、RP746773地段4及5、RP756774地段6、SP201271地段7、SP186262地段87及89以及SP160477地段132。
- b) 蜃景喜來登度假村及Sunbird Shopping Centre之註冊擁有人為Fullmarr Hotels NQ Pyt Ltd。Mirage Country Club及高爾夫球場之註冊擁有人為Fullmarr Country Club NQ Pyt Ltd。
- c) 該物業之土地使用及規劃條文載於「綜合度假村發展法案1987」內。發展計劃分為五個區域：酒店、鄉村會所、住宅、主要通道及Bally Hooley（旅遊有軌電車車站）。該計劃於每個區內訂明若干許可用途。任何土地、樓宇或其他構築物可用作該計劃所規定區域內許可之任何、部份或所有用途。
- d) 綜合度假村發展項目已於二零零七年昆士蘭政府公告第59號中獲修訂，增加住宅區面積、減少鄉村會所區面積及增加主要通道區面積（而總地盤面積不作更改）。
- e) 該物業於現況下之價值分別劃分為度假村50,100,000澳元及鄉村會所1,700,000澳元。
- f) 吾等之估值乃基於下列假設作出：
  - i) 毗鄰度假村之71幢別墅之私人業主與度假村已簽訂服務管理協議，該等參與別墅構成度假村可出租之一部份。租金收入由私人業主及度假村分佔。49幢別墅按每12個月之期限自動續約，餘下22幢別墅平均將於十年左右內屆滿。吾等未計及超出合約期外之未來利益。
  - ii) 車間及維護設施目前位於一幅租賃土地（即Crown Plan SR866地段147）上。官契（特殊租賃編號9/50138）獲授年期為30年，並於二零一七年九月三十日屆滿。該土地面積約為1.947公頃，兩個總面積約為1,100平方米之棚屋建於該土地之上。目前應付予政府之年租金為22,080澳元。承租人可請求政府續租，惟吾等並無於吾等之估值中計及該土地之價值。
  - iii) 現正對物業進行翻新，估計預算為42,000,000澳元。翻新於二零一五年五月開始並將於二零一六年十二月完工。未付成本約25,000,000澳元於估值日期仍未支付。
  - iv) 貴公司與物業之業主已於二零一六年七月四日訂立服務協議。根據該協議，物業之業主將履行現有翻新合約之義務及按照有關翻新成本計算之費用向貴公司提供翻新服務。有關費用已獲釐定為25,000,000澳元。
  - v) 吾等獲告知，貴公司與業主乃關連人士。
  - vi) 吾等於現況下之估值反映物業於估值日期之價值基準。吾等於翻新完成後之估值乃假設有相關工程已全面完成。

## 持作未來發展之物業

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日之資本值												
2. 與澳洲昆士蘭州道格拉斯港道格拉斯港路道格拉斯港蜃景喜來登度假村及Mirage Country Club毗鄰之作未來發展之土地	<p>該物業包括五幅毗鄰現有酒店及高爾夫球場之土地。</p> <p>有關目標土地的城鎮規劃批准已於一九八八年根據《綜合度假村發展法案1987》獲得（於二零零七年對批准作出最新修訂）。土地的許可用途包括但不限於度假物業、住宅餐廳及娛樂設施。尚無建築規劃取得批准。</p> <p>地盤面積為約23.7501公頃並劃分如下。</p> <table border="1" data-bbox="558 915 909 1170"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>面積 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SP160477地段5</td> <td>0.2667</td> </tr> <tr> <td>SP160477地段6</td> <td>1.1610</td> </tr> <tr> <td>SP160477地段7</td> <td>2.0650</td> </tr> <tr> <td>RP743263地段131</td> <td>4.4850</td> </tr> <tr> <td>SP201271地段88</td> <td>15.7724</td> </tr> </tbody> </table> <p>該土地之年期為永久產權，即永久業權。</p>	地段	面積 (公頃)	SP160477地段5	0.2667	SP160477地段6	1.1610	SP160477地段7	2.0650	RP743263地段131	4.4850	SP201271地段88	15.7724	該土地之大部分現時為空置或用作綠化區。該土地之若干部份現時佔用作高爾夫球場。	7,600,000澳元 (柒佰陸拾萬澳元)
地段	面積 (公頃)														
SP160477地段5	0.2667														
SP160477地段6	1.1610														
SP160477地段7	2.0650														
RP743263地段131	4.4850														
SP201271地段88	15.7724														

## 附註：

- 目標土地包括SP160477地段5、6及7、RP743263地段131及SP201271地段88。
- SP201271地段88之註冊擁有人為Fullmarr Properties NQ Pyt Ltd。餘下土地之註冊擁有人為Fullmarr Country Club NQ Pyt Ltd。
- 目標土地位於根據綜合度假村發展計劃劃分為住宅區之區域內。
- 該物業劃分為SP160477之地段5、6及7、RP743263之地段131及SP201271之地段88之價值分別為130,000澳元、580,000澳元、1,120,000澳元、1,970,000澳元及3,800,000澳元。
- 吾等之估值乃基於下列假設作出。

該土地之若干部份現時用作高爾夫球場。吾等已參照 貴公司提供之總體規劃。總體規劃顯示現有18洞高爾夫球場之球道將按目標土地上之未來發展項目重新排列。吾等已假設於有關未來發展項目建成後將不會對高爾夫球場之等級帶來重大影響。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份或相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 之 概約百分比
季先生	實益擁有人及受控法團 權益（附註）	10,126,770,454	64.27%
施智強先生	實益擁有人	2,780,000	0.02%
王波先生	實益擁有人	6,000,000	0.04%

附註：937,910,000股股份乃由季先生直接作為實益擁有人持有。此外，依據證券及期貨條例，季先生被視為於Magnolia Wealth（一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本乃由季先生實益擁有）持有之9,188,860,454股股份中擁有權益。因此，季先生於10,126,770,454股股份中擁有權益。

**(ii) 於本公司相聯法團之股份之好倉**

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持已發行 股份數目	佔相聯法團之 概約百分比
季先生	Magnolia Wealth	實益擁有人	1	100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所或本公司根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊所記錄；或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

## 主要股東

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉：

## 股份或相關股份之好倉

董事名稱	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
Magnolia Wealth	實益擁有人 (附註1)	9,188,860,454	58.32%
Superb Colour Limited (「Superb Colour」)	實益擁有人 (附註2)	1,410,255,950	8.95%
中國華融國際控股有限公司 (「中國華融國際」)	受控法團權益 (附註2)	1,410,255,950	8.95%
華融置業有限責任公司 (「華融置業」)	受控法團權益 (附註2)	1,410,255,950	8.95%
中國華融資產管理股份有限 公司(「中國華融資產」)	受控法團權益 (附註2)	1,410,255,950	8.95%
中華人民共和國財政部 (「中國財政部」)	受控法團權益 (附註2)	1,410,255,950	8.95%

附註：

1. Magnolia Wealth之全部已發行股本乃由季先生實益擁有。
2. 謹此提述Superb Colour、中國華融國際、華融置業、中國華融資產及中國財政部於聯交所網站刊發之權益披露表格。Superb Colour於1,410,255,950股股份中擁有權益。Superb Colour為中國華融國際之全資附屬公司，而中國華融國際由華融置業擁有88.1%權益。華融置業為中國華融資產之全資附屬公司，而中國華融資產由中國財政部（國有實體）擁有63.36%權益。因此，根據證券及期貨條例，中國華融國際、華融置業、中國華融資產及中國財政部各自被視為於上述股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，除董事或本公司主要行政人員外，概無任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有任何記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內之權益或淡倉。

### 3. 競爭業務

誠如本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函（內容有關（其中包括）收購南京豐盛資產管理有限公司（「南京豐盛資產管理」，一間於二零零二年七月十九日在中國註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由本公司全資擁有）之非常重大收購及涉及新上市申請之反向收購交易）（「RTO通函」）所披露，根據該等控股股東與本公司訂立之日期為二零一三年十月二十五日之不競爭承諾（「不競爭承諾」），除該等控股股東繼續在除外項目（定義見RTO通函）之業務及在不競爭承諾所載有關彼等之持有及／或於本集團任何成員公司及於認可證券交易所上市從事受限制業務之任何其他公司之股份及其他證券擁有權益（詳情請參閱RTO通函）之若干例外情況外，該等控股股東將不獲准於中國從事任何住宅物業（包括別墅）及多用途物業（定義見RTO通函之技術詞彙表一節）發展業務而彼等將僅可參與商用物業發展業務。於最後實際可行日期，該等控股股東透過除外公司（定義見RTO通函）從事發展三個位於中國南京、文昌及都江堰之物業項目及十個位於澳洲及加拿大之物業項目。南京豐盛大族科技股份有限公司（「南京豐盛科技」）（為除外公司（定義見RTO通函）），透過該公

司，該等控股股東從事一項名為豐盛商滙之除外項目（定義見RTO通函）已自二零一五年一月十九日起成為本集團之間接全資附屬公司。除不競爭承諾外，於最後實際可行日期，該等控股股東並無向本公司作出任何其他不競爭承諾。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或提名董事或彼等各自之緊密聯繫人士（定義見上市規則）於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

#### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本集團不作賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

#### 5. 董事於資產之權益

於二零一六年二月三日，本集團與南京豐盛控股及季先生訂立股份轉讓協議，據此，本集團已有條件同意購買，而南京豐盛控股及季先生同意出售深圳安科高技術股份有限公司（「安科高技術」）已發行股本合共約72.19%，總代價為人民幣140,000,000元。安科高技術及其附屬公司各自自二零一六年五月十七日以來成為本公司之附屬公司。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來及截至最後實際可行日期已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 6. 董事於合約之權益

本集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期仍然存續而任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務關係重大之任何合約或安排。

#### 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況或前景出現任何重大不利變動。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 9. 專家資格及同意書

(a) 以下載列於本通函內給予意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
國富浩華（香港）諮詢 評估有限公司	專業物業估值師
天財資本國際有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

(b) 於最後實際可行日期，上述專家概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或享有認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載的形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**10. 其他事項**

- (a) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited, 4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (c) 本公司之公司秘書為司徒瑩女士。司徒女士為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (d) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

**11. 備查文件**

下列文件或副本自通函之日期起計14日之一般辦公時間內，可於本公司之香港主要營業地點（地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心1座25樓2526室）查閱：

- (a) 業務出售協議；
- (b) 土地出售協議；
- (c) 翻新服務協議；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之函件；
- (e) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；
- (f) 本通函附錄二「專家資格及同意書」一節項下引述之書面同意書；及
- (g) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



### Fullshare Holdings Limited

### 豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

### 股東特別大會通告

茲通告豐盛控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年九月十二日下午三時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座25樓2526室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論修訂與否)下列決議案為本公司之普通決議案(將以投票表決方式進行)：

#### 普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此確認、批准及追認訂立業務出售協議、土地出售協議及翻新服務協議(定義及描述見日期為二零一六年八月二十五日致本公司股東之通函)(註有「A」字樣之上述協議各副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事於彼酌情認為必要、適當、適宜或權宜之情況下為實行業務出售協議、土地出售協議及翻新服務協議項下擬進行之該等交易或使其生效或另行有關或涉及業務出售協議、土地出售協議及翻新服務協議項下擬進行之該等交易而作出有關行動及事宜、簽署及簽立有關其他文件及採取有關步驟。」

承董事會命  
豐盛控股有限公司  
主席  
季昌群  
謹啟

香港，二零一六年八月二十五日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Cricket Square Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

金鐘夏慤道18號

海富中心1座

25樓2526室

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會及於會上投票之股東均有權委派另一名人士為彼之受委代表代彼出席，及在本公司組織章程細則之條文規限下代彼投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟如超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則只有於本公司股東名冊排名首位之聯名持有人方可親身或委派代表就有關聯名持有股份表決，其他聯名持有人的表決將不被接納。
3. 股東特別大會適用之代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有），或經簽署或證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 於本通告日期，執行董事為季昌群先生（主席）、施智強先生及王波先生；非執行董事為丘鉅淙先生；及獨立非執行董事為劉智強先生、鄒小磊先生及曾細忠先生。